

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

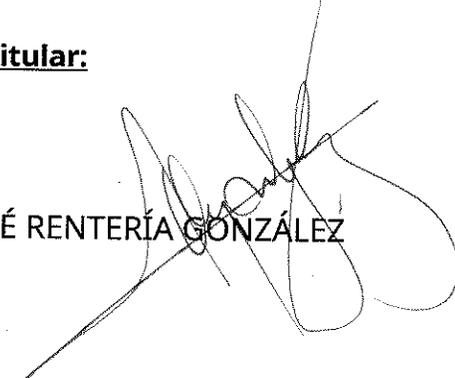
Identificación del documento: SEMARNAT-04-002-A Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular. Mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa.

Partes o secciones clasificadas: Página 1.

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

Firma del titular:

MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ



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

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

Disponibile para su consulta en:

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





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

Tepic, Nayarit a 28 de marzo de 2025

Asunto: Se emite Resolutivo.

ACU SE

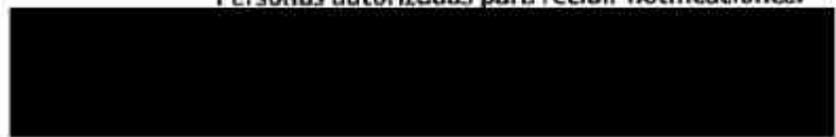


C. JUAN IGNACIO GARZA HERRERA
REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
INMOBILIARIA GAORSA S.A. DE C.V.



1 de abril 2025

Personas autorizadas para recibir notificaciones:



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. Juan Ignacio Garza Herrera, representante legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA GAORSA 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 3 LAS PALMAS EN PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT", propuesto a ubicarse en el Lote 03 Sub-condominio Las Palmas, dentro del desarrollo maestro Punta Mita, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; coordenadas UTM de referencia: X= 444,970.2467 Y= 2,297,353.8538, 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 fecha de marzo del mismo año, mediante el cual la **promovente** ingreso la MIA-P del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave 18NA2024TD075.

Handwritten signature





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

- II. Que el 06 de noviembre de 2024 mediante escrito de la misma fecha, el **promoviente** 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 No. **DGIRA/0049/24**, en ésta se informó el listado de Ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 31 de octubre al 6 de noviembre de 2024 y extemporáneos.
- 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 **138.01.03/5320/2024** y **138.01.03/5321/2024** 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 **138.01.03/5322/2024**, del 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 con fundamento en los artículos **35 BIS** segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **RLGEEPAMEIA**, está





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

Oficina de Representación Federal, mediante el oficio con núm **138.01.03/5803/2024** del *27 de noviembre de 2024*, notificó la **promovente** el requerimiento de información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.

- VIII. Que el *12 de diciembre de 2024*, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio núm. **D.G.-1136/2024** a través del cual **OROMAPAS** emitió su respuesta al oficio **138.01.03/5320/2024** 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** dio respuesta al requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. **138.01.03/5803/2024** referido en el Resultando VIII del presente Oficio.
- X. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a los oficios **138.01.03/5321/2024** y **138.01.03/5322/2024** referidos en los Resultandos V y VI del presente Oficio por lo que se considera que no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

CONSIDERANDO.

1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción 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





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

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 fracción 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 **promoviente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el Resultando V del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho 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. 138.01.03/1045/2025

participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Oficina de Representación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

6. **Fracción II. Descripción del proyecto.**

Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación al **promoviente** 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 **promoviente** en ésta, el **proyecto** comprende la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de una vivienda unifamiliar de dos plantas mas un nivel de sótano, misma que será desarrollada en un polígono con una superficie total de 4,007.294 m² con la siguiente descripción:

Nivel principal (Planta Baja). El ingreso a la vivienda se realiza desde un camino vehicular el cual se dirige a la



2025
Año de
La Mujer
Indígena



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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

cochera por medio de una glorieta desde la cual continua el camino hacia la lateral de la cochera que albergará 3 autos y dos carros de golf y contará con un acceso secundario al interior de la vivienda, iniciando con el gimnasio y un patio para equipos. Desde la Glorieta parte el andador peatonal hacia el acceso principal; o al camino peatonal.

Desde la cochera se accede al ingreso principal de la vivienda, que accede a un pasillo principal con un espejo de agua al frente, la sala de juegos y el gimnasio a la derecha, y en el lado izquierdo se ubicarán las recamaras 1 y 2, ambas con baño completo y terraza, a las que se accede por un vestíbulo que conecta con un pequeño cuarto de utilerías y vertedero de limpieza, un baño para visitas, así como la escalera hacia las recamaras 5 y 6 en la planta alta. Posteriormente se accede al vestíbulo principal que da paso a la sala de TV y la escalera hacia la recamara principal de la planta alta, y frente a la sala de tv, se accede a las recamaras 3 y 4, con baño completo, vestidor y un patio interior con regadera. Hacia la parte central se ubicará la estancia-comedor y una terraza que da acceso a la alberca, y del lado izquierdo, se encontrará la cocina de servicio y la cocina principal con desayunador, y la escalera de acceso a la recamara 7 en la planta alta. Hacia el jardín posterior, se ubicará un bar con comedor y medio baño, seguidos de la alberca con un jacuzzi, estancia y asoleadero.

Las áreas de construcción descubierta son:

- Camino de ingreso vehicular. Camino vehicular el cual dirige a la cochera o al camino peatonal por medio de una glorieta con recubrimiento de adopasto.
- Camino de ingreso peatonal. Con acabado de lajas de piedra.
- Caminamientos de piedra en el jardín central, desde la parte media de la casa hacia el frente y la vialidad.
- Terraza posterior, con estancia y asoleadero, además de un área de sombrillas.
- Alberca y jacuzzi.
- Jardineras y deck permeable.
- Área para un "green" de práctica de golf y una cancha de bádminton.





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

- Recinto para los calentadores de agua de la alberca.
- Recintos para el tanque de gas, generador eléctrico, transformador y cuarto de basura.

Nivel superior (planta alta). En este nivel se ubicarán las recámaras 5 y 6 con baño completo y tocador, así como terraza hacia el jardín lateral. Frente a las escaleras de acceso desde la planta baja, se ubicará un cuarto de limpieza con vertedero. Hacia el frente se encontrará la recámara 7 con baño completo, vestidor y un patio interior con regadera, así como una terraza descubierta con vista hacia la alberca, y la escalera de acceso desde la planta baja. Hacia la derecha se encontrará la recámara principal, con baño completo, tina, vestíbulo y vestidores, con un patio interior con regadera y una terraza cubierta. A un costado estará la escalera de acceso desde la planta baja. Los pasillos de comunicación entre las recámaras será un deck sin techo con duela de madera.

Nivel inferior (Planta Sótano). Bajo la cochera y el gimnasio, se ubicarán 2 recámaras para el personal, con baño cada una, y una sala comedor con cocineta y la escalera de acceso. Posteriormente se ubicará la lavandería con un montacargas hacia la parte superior de a casa, una alacena, un cuarto frío, el cuarto de máquinas y la cisterna para agua potable.

Bajo las recámaras 1 y 2 se ubicará el área del Spa, con una fosa de agua fría, equipo para masajes y sauna, duchas, y almacén de blancos. Frente a ello estará el espejo de agua con doble altura. Bajo el bar y comedor exterior de la planta baja, se ubicará el cuarto de máquinas de la alberca y una bodega de mantenimiento, con la escalera de acceso desde la planta baja.

Desglose de superficies del proyecto.

CONSTRUCCIÓN DE SUPERFICIES FINALES DEL PREDIO	m ²	%
Superficie total del lote de acuerdo a escrituras	4007.29	100%
NIVEL PLANTA BAJA	m ²	%





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

Áreas generales de construcción cubierta		
Cochera y servicios	115.78	
Gimnasio	42.32	
Sala de juegos	96.54	
Sala de tv	38.38	
Recámaras 3 y 4	83.19	
Estancia comedor y terraza	162.89	
Terraza Bar/BQQ	40.74	
Cocina principal y de servicio	63.85	
Recámaras 1 y 2	115.10	
Ingreso ppal	19.86	
Circulación, pasillos cubiertos y volados	135.28	
Volados	24.12	
Total construcción techada	938.05	23%

Áreas generales de construcción descubierta	m²	%
Camino vehicular y área de maniobras	499.10	
Camino peatonal	46.98	
Pátios	25.85	
Terrazas descubiertas	76.48	
Albercas y espejos de agua	179.15	
Módulo de servicios	28.64	
Total construcción descubierta	856.19	21%

Áreas verdes	m²	%
Jardines	2213.04	
Total áreas verdes	2213.04	55%

Resumen de superficies del proyecto.

Descripción	m²	%
Superficie total del predio	4,007.29	100.0%
Planta baja		





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

Edificios y aleros	938.05	23%
Andadores, comedores, deck y pergolados	856.19	21%
Áreas verdes y ajardinadas	2,213.04	55%
Total de superficies en planta baja	4,007.29	100%

NIVEL PLANTA ALTA	m ²
Áreas generales de construcción cubierta	
Recámara principal	88.48
Recámara 07	37.16
Recámaras 5 y 6	102.78
Volados	39.17
Total construcción techada	267.59
Áreas generales de construcción descubierta planta alta	m²
Pacios	26.17
Pasillos	126.75
Terrazas	82.57
Total construcción descubierta	235.48

Sótanos	m ²
Recamaras del personal, sala comedor, Spa	215.61
Lavandería, cuarto de máquinas, cisterna, alacena, cuarto frío y espejo de agua	315.65
Bodega, cuarto de maquinas de alberca	73.52

Descripción del proyecto por etapas.

Etapas de preparación del sitio.

Actividades preliminares. Se iniciará con un procedimiento de ahuyentamiento orientado de fauna que pudiera encontrarse en el sitio del **proyecto** como medida de seguridad, dirigido desde el área de Cambio de Uso de Suelo Forestal (CUSF) hacia fuera, para provocar que todo ejemplar de fauna silvestre que pudiese encontrarse en el sitio, se traslade hacia las áreas en estado natural de la zona. Se ejecutará el Programa 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. 138.01.03/1045/2025

rescate, protección y conservación de fauna. Posteriormente se procederá con la colocación de una malla perimetral conformada por malla ciclónica y malla sombra color verde, una vez colocada la malla perimetral se procederá a proteger los árboles que se conservarán con una cerca provisional de varilla y cinta de precaución.

Marcado de polígonos y rescate de flora. Se procederá al marcado con cinta plástica y estacas de los polígonos que serán sujetos al Cambio de Uso de Suelo Forestal (**CUSF**) para asegurarse de que el retiro de vegetación se realice únicamente dentro de dichos polígonos, y se ejecutará el Programa de Rescate, Protección y Conservación de la Flora que se propone en el Estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso de Suelo Forestal (**ETJCUSF**), llevando a cabo el rescate de todos los ejemplares que sean técnicamente factibles y que garanticen la sobrevivencia una vez rescatados, independientemente que se encuentren o no listadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, así como recolección de semillas, de acuerdo a lo señalado en el respectivo Programa de Reforestación.

Desmante. Consistirá en el retiro del arbolado en una superficie de 3,425.16 m² siguiendo los lineamientos establecidos por el Estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso de Suelo Forestal (**ETJCUSF**) e implementando las medidas de prevención y mitigación manifestadas en la **MIA-P**.

Despalme. Consistirá en el retiro de una capa de tierra vegetal de 20 cm de profundidad que consiste en una parte de la capa que contiene limos arenosos color café oscuro con materia orgánica, la cual será reutilizada en parte como relleno en la conformación y nivelación de áreas verdes del **proyecto**, en caso de sobrante, será enviado a un sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas. La capa retirada se suplirá con material mejorado de banco hasta el nivel que marca el **proyecto** en capas de 20 cm para tener un grado de compactación adecuado.

Trazo. Consiste en marcar de manera manual, con cal y cuerdas, las diferentes zonas del **proyecto**, correspondientes al despalme de la vivienda, alberca y zonas para la introducción de los servicios.





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

Excavación. Consiste en la actividad de retiro de suelo natural hasta llegar a los niveles que requiere el **proyecto**. La topografía del terreno es irregular con un declive gradual de Noroeste a Sureste y Sur del predio. Las curvas de nivel indican que el nivel del suelo natural va desde los 9 m.s.n.m. en la zona colindante al Suroeste hasta los 15 m.s.n.m. en el extremo Noreste. Se trabajará un área de plataforma para el desplante de los edificios principales, estimando que el volumen de corte alcanzará los 1,920 m³, de los cuales se aprovechará prácticamente la mitad para el relleno en la parte baja del predio para permitir la nivelación de la plataforma de desplante del **proyecto**. El resto del material de excavación se dispondrá en sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, ante el cual se tramitará el permiso de movimientos de tierras y la indicación del sitio de tiro. Se cuidará que solo se entregue material de excavación sin residuos sólidos.

Nivelación y compactación. Se llevará a cabo la colocación de parte del material de despalme y también de material proveniente de casas comerciales legalmente establecidas y autorizadas. Se colocará el material de compactación hasta llegar a los niveles requeridos, humedeciendo, compactando y nivelando según lo determine la planimetría del **proyecto**. Para lo anterior se utilizará maquinaria pesada como una retroexcavadora, compactadora y camiones de volteo.

Descripción de obras y actividades provisionales.

Construcción de Instalaciones Provisionales. Para prevenir la dispersión de materiales en temporada de lluvias y de eventos climatológicos, se habilitarán bodegas de mampostería, sin cimentación, no permanentes, ocupando una superficie aproximada de 210 m². Estas incluirán una bodega para el resguardo de herramientas y materiales, con techo de lámina. Además, se dispondrá de un tráiler que funcionará como oficina para los residentes y un pequeño comedor, todos diseñados con carácter provisional y que serán retirados al finalizar el **proyecto**.

Frente a estas instalaciones provisionales, se asignará un área como patio para las maniobras de vehículos. Asimismo, se instalarán sanitarios portátiles en una proporción de uno por cada 15 trabajadores, hasta que se realice la conexión con el drenaje local.





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

Etapa de construcción.

Cimentación. Dado que se trata de una casa habitación de dos plantas en un terreno con pendientes, la cimentación se llevará a cabo utilizando losas de cimentación y zapatas corridas. En las condiciones actuales, la capacidad de carga del terreno es de 17 toneladas por metro cuadrado.

El procedimiento de cimentación será el tradicional, comenzando con la excavación de fosas. Posteriormente, se armarán las varillas de acero con alambre recocido, seguido de la colocación de concreto hidráulico mediante bombeo desde camiones mezcladores. Se utilizará un vibrador para asegurar el correcto acomodo de la mezcla y se controlarán las posibles fugas durante el proceso.

Ingreso vehicular y andadores. Consiste en la colocación de plantillas de tierra, cunetas y superficies de rodamiento en el ingreso de la vivienda unifamiliar, estas superficies serán preferentemente de materiales permeables.

Estructura de concreto. Se trata de la construcción de columnas, trabes, firme y losas con concreto premezclado. Se utilizarán camiones mezcladores, bombas de concreto y vibradores.

Construcción de alberca. La alberca se construirá tras la excavación de la fosa, utilizando concreto premezclado con impermeabilizante, el cual será vertido mediante bombeo. Este concreto estará reforzado con acero y cimbra; y contará con un acabado estándar, así como un sistema de filtrado y bombas.

Albañilería. Esta etapa incluirá la construcción de muros, así como el junteado y aplanado con mortero y cemento. Se realizarán cubiertas de concreto y se utilizarán barras forjadas con block, además de bases para piso, repelados, firmes de mortero para nivelación de entrepisos, chaflanes, emboquillados, pretilas y forjados. La mayoría de estas actividades se llevarán a cabo manualmente.





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

Instalaciones. Se procederá con la instalación de tuberías de PVC y cobre para gas, drenajes y agua potable, respectivamente. Asimismo, se instalará el cableado para energía eléctrica, sistema telefónico y aire acondicionado. Todas estas actividades se realizarán manualmente.

Aqua Potable. La tubería de PVC se instalará en cepas a una profundidad de 0.50 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 a través de una cisterna.

Drenaje sanitario. La tubería se colocará en zanjas con paredes verticales de dimensiones variables, dependiendo del diámetro de la tubería. Se realizará un acostillado, que consiste en colocar material fino (arena de banco) y compactarlo al 90 % Proctor utilizando apisonadores curvos y planos, cada 20 cm hasta alcanzar el nivel de la plataforma. Esta instalación se conectará a la planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta Mita.

Emisiones Atmosféricas. No se generarán emisiones significativas a la atmósfera. Las únicas emisiones provendrán de los motores de gasolina y diésel de la maquinaria y camiones durante el proceso de construcción. Posteriormente, la generación de gases será mínima, originándose principalmente del uso doméstico de vehículos automotores privados por parte de los habitantes de la vivienda.

Drenaje Pluvial. Este sistema será principalmente superficial, compuesto por fosas de captación de agua para recibir los flujos de precipitación estacional, así como cunetas para canalizar las aguas que descienden de las áreas altas del predio. Estas aguas serán conducidas fuera del terreno a través de la vialidad colindante, dirigiendo el excedente hacia la zona costera.

Electrificación, alumbrado. La instalación de cableado eléctrico y telefónico será subterráneo, viniendo desde la vialidad colindante.





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

Acabados.

-Los muros bajos y de contención. Serán de block, recubiertos con piedra de la región. Los muros interiores serán de block con enjarre acabado en pintura vinílica color hueso; los muros exteriores serán de block con acabado estuco.

-Pisos. En la vialidad de acceso vehicular se utilizará recubrimiento de piso con piedra pasto; en los pisos interiores y exteriores se utilizará mármol nacional y en las terrazas se utilizará deck de madera cumarú.

-Alberca. En las paredes y fondo de alberca se colocará un acabado de beroc en color SMA.

-Azoteas/techos. Se utilizarán losas aligeradas con vigueta y bovedilla/casetón. Las tejas serán en acabado en barro color café o según reglamento interno. El tragaluz estará formado por cristales templados de 12 mm y vigería de madera natural; y en los interiores plafonados se usará Tablaroca, Durock con pasta y acabado con pintura vinílica color hueso.

-Generales. En la cocina se colocarán cubiertas de barras en granito o mármol, alacena y extraíbles hechas con madera natural de la región. En los baños se usarán cubiertas de cuarzo o granito, muebles de carpintería con madera natural de la región y cristales templados.

-Habilitación de áreas verdes y jardines. Consistirá en el sembrado de especies regionales de ornato y el cuidado de los árboles existentes que se conservarán.

-Limpieza general. Se retirarán los materiales y desechos sólidos de la obra, y su posterior envío a lugares autorizados por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, así como el desmantelamiento de las instalaciones permanentes (bodegas y oficinas) que se hayan instalado. Se realizará a lo largo del proceso constructivo y en cada una de las etapas.

Volumen y tipo de agua para la construcción.

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 lote 3 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 m³ 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. 138.01.03/1045/2025

Tabla de cálculo del gasto diario estimado.

TRABAJADORES DE OBRA						
	50					
DISPOSITIVOS	Unidad	Promedio de consumo por unidad	Unidades promedio	Número estimado de servicios	Consumo bruto diario	
Sanitarios portátiles	Nota				Litros	m ³ /d
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

Nota: Los sanitarios portátiles operan con gel, por lo que no requieren de agua potable

Agua residual.

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.

Etapas de operación y mantenimiento.

La operación y el mantenimiento del **proyecto** estarán a cargo de los propietarios, quienes asumirán la responsabilidad directa de actividades como jardinería, limpieza y el cuidado general del predio. Las principales actividades en el sitio serán de carácter residencial, recreativo, y de descanso, además de la conservación de las instalaciones.

No será necesaria la implementación de tecnologías especiales para la gestión de residuos sólidos o líquidos, ya que el **proyecto** contará con el servicio municipal de recolección de residuos. Las aguas residuales 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. 138.01.03/1045/2025

canalizarán al sistema de tratamiento del Condominio Maestro Punta Mita mediante la red de drenaje interna.

La gestión y disposición de los residuos se realizará conforme al Programa de Manejo de Residuos.

Obras asociadas al proyecto.

El **proyecto** no requerirá la realización de obras especiales ni la instalación de tecnología avanzada para su funcionamiento y operación. Esto se debe a que el Condominio Maestro Punta Mita ya cuenta con todos los servicios urbanos necesarios. Además, no será necesaria la apertura de nuevas vialidades, ya que el predio colinda con una vialidad existente en operación.

Volumen y tipo de agua para la operación y mantenimiento.

Respecto a las instalaciones y requerimientos del **proyecto** de agua potable, como se manifestó en la **MIA-P** 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**, tal como se expresa en la carta de factibilidad de servicios que se adjunta a la presente, expedida por la Asociación de Propietarios de Punta Mita A.C.

En cuanto a los requerimientos de agua del **proyecto**, se estima un gasto de 3.69 m³ diarios, en ocupación total de la casa habitación, como se muestra en la tabla siguiente:

HABITANTES DE LA CASA = 14		EMPLEADOS = 6				
DISPOSITIVOS	Unidad	Promedio de consumo por unidad	Unidades promedio diarias	Cantidad de dispositivos	Consumo bruto diario	
					Litros	m ³ /d
Regaderas c/ahorro agua	Litros x minuto	12	5.00	14	840	0.84
Bañeras	Litros x carga	120	0.50	2	120	0.12
w.c.	litros x descarga	6	20.00	15	1800	1.80
lavamanos	Litros x minuto	1	20.00	15	300	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. 138.01.03/1045/2025

Lavandería (kg/d)	litros x ciclo	40	2.00	1	80	0.08
Tarjas cocinas	litros x minuto	5	5.00	2	50	0.05
Sauna	litros por carga	800	0.20	1	160	0.16
Alberca/Jacuzzi	litros x día	1144	0.25	1	286	0.29
Riego jardines	litros x m2	1	60.00	1	60	0.06
Totales					3696	3.69

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.

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.

Etapas 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.

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

Durante la etapa de construcción y durante la operación de la residencia, se generarán residuos sólidos de tipo urbano (domésticos), como los que aparecen en la siguiente tabla:

Etapa	Tipo de residuo	Fuente de emisión
Preparación del sitio y construcción	Escombros (madera, tierra, papel, varilla, rocas, tabiques rotos, etc.)	Obra
	Aguas residuales sanitarias	Trabajadores
	Gases de combustión	Maquinaria
	Ruido	Maquinaria





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

Operación y mantenimiento	Residuos sólidos	Casa
	Aguas residuales	Casa
	Gases combustión	Casa

Residuos sólidos generados en la etapa 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.

Se estima una generación de aproximadamente 75 m³ de escombros para la construcción de la vivienda. Este escombros será depositado en donde la autoridad municipal lo indique. Una prospección de la generación de residuos sólidos durante la etapa de operación, indica el siguiente porcentaje.

Volumen aproximado de cortes y excavaciones	m ³
Volumen cortes y excavaciones	1,920
Volumen aproximado de escombros	m ³
Volumen de escombros estimado (concreto, petreos, otros)	75
Volumen aproximado de residuos sólidos urbanos	toneladas
Volumen de residuos sólidos (50 trabajadores x 0.944 kg diarios x 30 meses estimados de construcción)	43.04 ton

Generación de los residuos sólidos urbanos en la etapa de operación y mantenimiento.

Del Diagnóstico Básico para la Gestión Integral de Residuos 2020 mencionado se tomó la cifra mayor del rango de generación de RSM per cápita = 0.944 kg./hab diario. Con esta cifra 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, 20 personas durante 12 meses (365 días) a razón de 0.944 kg/día generarán 6.89 toneladas de residuos sólidos anuales.





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

RS anuales = 6.89 toneladas.

Manejo y disposición.

Residuos líquidos. Durante la fase de construcción, se instalarán sanitarios provisionales conectados al sistema de drenaje del fraccionamiento. En la etapa operativa, se implementará un sistema interno de drenaje y alcantarillado que canalizará todas las aguas residuales domésticas a la planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta Mita.

Residuos sólidos. Durante la construcción, se colocarán contenedores etiquetados para la separación de residuos orgánicos e inorgánicos en puntos estratégicos del sitio. Se mantendrá una limpieza constante del área, enviando los residuos reciclables a centros especializados, mientras que los no reciclables se trasladarán al sitio de disposición final. Para evitar la dispersión de residuos ligeros por el viento, se instalará una malla alrededor del perímetro del predio. El Ayuntamiento de Bahía de Banderas gestionará el destino final de los residuos. En la fase operativa, se implementará un sistema de recolección diaria en todas las áreas del **proyecto**. Los residuos serán almacenados temporalmente en dos contenedores herméticos ubicados cerca de la casa de servicio, y luego serán enviados al sitio de disposición final municipal.

Emisiones a la atmósfera. Durante la preparación del sitio y la construcción, se generarán emisiones por la combustión de la maquinaria, que deberá operar en condiciones óptimas de afinación y con los filtros adecuados. Asimismo, se podrán generar partículas de polvo en suspensión, pero se mitigará con el riego de materiales polvosos antes de su manipulación. En la etapa operativa, las emisiones provendrán del uso de gas en la cocina y los calentadores, para lo cual se instalarán extractores con filtros en las campanas de la cocina. Todas las emisiones serán dirigidas lejos de las áreas ocupadas por personas, y los filtros se reemplazarán periódicamente.

Infraestructura adecuada para el manejo y disposición de los residuos.

Residuos sólidos peligrosos. No se producirán en la construcción ni operación de la vivienda unifamiliar.





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

Residuos sólidos urbanos. Se contará con un cuarto de residuos sólidos urbanos, que se ubicará en el área de acceso al **proyecto**, de dimensiones reducidas, en el cual se colocarán los contenedores que serán entregados al servicio municipal de limpia.

Aguas Residuales. El **proyecto** se conectará a la planta de tratamiento de aguas residuales del Condominio Maestro Punta Mira.

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 28 fracción VII y IX de la **LGEEPA** y 5 Inciso 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, de la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento, 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. 138.01.03/1045/2025

Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los residuos (LPGIR), de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental (LFRA) y el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT) que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).

La zona del **proyecto** se encuentra en la región 6.32 a la que le corresponde la Unidad de Ambiental Biofísica (UAB) 65, Sierras de la Costa de Jalisco y Colima, por el documento técnico del POEGT, la cual tiene una superficie de 16,531.15 Km² comprendiendo parte de la región Norte del Estado de Jalisco y Sur del Estado de Nayarit. A la UAB 65 le corresponde a una política ambiental de protección, preservación y aprovechamiento sustentable con una prioridad de atención baja.

Ficha técnica de la UAB 65 del POEGT.

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





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

Prioridad de Atención:	65. - Baja
------------------------	------------

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

Normas Oficiales Mexicanas.

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

NOM-001-SEMARNAT-1996. Establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales:

Vinculación. El **proyecto** descargará a la red de drenaje existente en el Condominio Maestro Punta Mita.

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

Vinculación. El **proyecto** descargará sus aguas residuales en la red de drenaje existente del Condominio Maestro Punta Mita.

NOM-041-SEMARNAT-2015. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.

Vinculación. La **promovente** se asegurará de que los contratistas y transportistas cumplan con las verificaciones vehiculares exigidas por la autoridad para la zona, tanto en sus vehículos como en la maquinaria que se utilice, en su





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

caso.

NOM-045-SEMARNAT-2017. Protección ambiental. - vehículos en circulación que usan diésel como combustible. -Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición. (D.O.F. 08/marzo/2018).

Vinculación. En su caso, a los contratistas se les exigirá el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona.

NOM-052-SEMARNAT-2005. Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. (D.O.F. 23/junio/2006),

Vinculación. Durante las etapas de construcción y operación, no se permitirán trabajos de mantenimiento ni reparación de maquinaria o vehículos en el predio del **proyecto**, por lo que no se generarán residuos peligrosos de este tipo.

NOM-059-SEMARNAT-2010. Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

Vinculación. En el sitio del **proyecto** se identificó una especie silvestre de reptil, Iguana (*Iguana iguana*), y una especie de ave, Perico frente naranja (*Eupsittula canicularis*), las cuales se encuentran incluidas en esta norma. Igualmente se identificaron dos especies de flora, Matalza (*Sapium macrocarpum*) y la Palma botella (*Roystonea regia*), incluidas en la norma. Por lo tanto, se han propuesto medidas de mitigación específicas para esta especie, las cuales se detallan en el Capítulo VI de la MIA-P.

NOM-081-SEMARNAT-1994. 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:





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

4 Definiciones.

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.

Vinculación. Las actividades del **proyecto** no se enmarcan en el supuesto de la norma relativo a instalaciones establecidas en un solo lugar, por lo que esta norma no es aplicable. No obstante, se establecerá como obligatorio que la maquinaria y los vehículos pesados que circulen durante la construcción del **proyecto** respeten el horario de trabajo que se definirá, con el fin de reducir al máximo posible las emisiones de ruido.

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.

El uso de suelo que incide en el **proyecto** es el T25 (desarrollo turístico densidad 25 cuartos hoteleros por hectárea). Por lo que acorde al uso de suelo, el predio cuenta con un potencial de desarrollo.

Considerando las restricciones aplicables, en lo procedente, en las tablas siguientes se presentan los totales de superficie constructiva considerada para el **COS** y **CUS** del **proyecto**, y posteriormente se presenta la tabla de cumplimiento general para el uso de suelo T-25 aplicable.

Cálculo del COS y CUS del proyecto.

Tabla de determinación del coeficiente De ocupación de suelo (COS)	Superficie en m ²	% respecto del predio
Superficie del predio del proyecto	4007.29	100.00%
Áreas de construcción techada en planta baja	936.05	
Total de superficie para determinación del COS	936.05	23%





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

Tabla de determinación del coeficiente De utilización de suelo (CUS)	Superficie en m ²	% respecto del predio
Superficie del predio del proyecto	4007.29	100.00%
Planta baja	938.05	
Planta alta	267.59	
Sótano uso habitacional	215.61	
Total de superficie para determinación del CUS	1,421.25	35%

Cuadro de cumplimiento de restricciones urbanísticas.

Concepto	Proyecto	Permitido por PMDUBB*	Cumplimiento	
USO DE SUELO	Habitacional	Habitacional		CUMPLE
		T-25		
TERRENO M ²	4,007.29 m ²	600	m ²	CUMPLE
CONSTRUIDO EN PLANTA BAJA M ² (DESPLANTE) COS	938.05 m ²	1202.19	m ²	CUMPLE
COS=	4,007.29	0.23	0.3	CUMPLE
	938.05			
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO EN TODOS SUS NIVELES (m ²) CUS	1,421.25 m ²	4808.75	m ²	CUMPLE
CUS=	4,007.29	0.35	1.2	CUMPLE
	1,421.25			
NIVELES	2	4		CUMPLE
DENSIDAD.- Residencia Turística / Hectárea	1	13 casas por hectárea = 4 casas		CUMPLE
RESTRICCIÓN FRONTAL VIALIDAD	15.25 metros	15 metros		CUMPLE
RESTRICCIÓN LATERAL	5 metros	3 metros		CUMPLE





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

RESTRICCIÓN TRASERA	5 metros	5 metros	CUMPLE
---------------------	----------	----------	--------

El **proyecto** cumple con los parámetros y restricciones establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit.

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

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

Delimitación del sistema ambiental (SA).

La delimitación del área de estudio o sistema ambiental (**SA**) fue elaborada tomando en cuenta los rasgos geomorfológicos, la microcuenca, las dimensiones del **proyecto**, así como los factores sociales y el entorno inmediato del área de influencia de las obras y actividades a desarrollar y continuidad de las unidades ambientales (ecosistemas) llegando a la identificación del **SA** con una superficie total de 72,479,185.93 m².

Delimitación del Área de Influencia (AI).

Para delimitar el área de influencia se considero tanto los efectos directos como los indirectos, se analizó la estimación del área de influencia por ejecución de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, la estimación del área de influencia de viento para el sitio, así como la generación de ruido.

Utilizando la técnica de sobreposición de los diferentes mapas o imágenes para las zonas de influencia





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

Identificadas para los diferentes impactos ambientales directos e indirectos en las diferentes etapas del **proyecto**, se llega a determinar el área de influencia del **proyecto** la cual tiene un área de 735,796.10 m².

Medio biótico.

Vegetación.

De acuerdo con el Conjunto de Datos vectoriales de uso del suelo y vegetación escala 1: 250 000, serie VII de **INEGI** (2021) el sitio de **proyecto** se encuentra dentro de una unidad de vegetación clasificada como pastizal cultivado. No obstante, las unidades de vegetación con mayor representación dentro del **SA** son la Selva Mediana Subcaducifolia y Selva Baja Caducifolia.

Para fines de la caracterización estructural y florística de la vegetación en la zona del **proyecto**, considerando la superficie del polígono, así como la condición y estructura de la vegetación existente, se realizó un Coteo directo, para el caso de los ejemplares arbóreos, mientras que para fines de los estratos Arbustivo y Herbáceos del área de **CUSTF** se realizaron sitios de muestreo de 100.00 m² con un radio de 5.64 metros para el estrato arbustivo, y de 5 m² con un radio de 2.52 metros para el estrato herbáceo. Los sitios de muestreo fueron distribuidos de una forma aleatoria, pero teniendo como propósito fundamental registrar todas las condiciones existentes en la zona para la cual se solicita el **CUSTF** y las adyacentes.

Composición taxonómica de la vegetación encontrada en el sitio del **proyecto**.

Nombre científico	Nombre común	NOM 059
<i>Cascabela ovata</i>	Huevo de toro	
<i>Washingtonia robusta</i>	Palma blanca	
<i>Crescentia alata</i>	Cuastecomate	
<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo rojo	
<i>Opuntia ficus-indica</i>	Nopal	
<i>Stenocereus kerberl</i>	Pitayo	
<i>Jatropha standleyi</i>	Papelillo amarillo	
<i>Sapium macracarpum</i>	Matalza	A
<i>Acacia hindsii</i>	Jarretadera	





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamuchil	
<i>Leucaena leucocephala</i>	Tepeguaje dormilón	
<i>Acacia cochilacantha</i>	Concha	
<i>Leucaena lanceolata</i>	Guaje	
<i>Heliocarpus appendiculatus</i>	Majagua	
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guácima	
<i>Ficus insipida</i>	Higuera blanca	
<i>Ficus maxima</i>	Arbate prieto	
<i>Psidium sartorianum</i>	Guayabillo	
<i>Passiflora phoetida</i>	Maracuyá silvestre	
<i>Setaria heermannii</i>	Pasto cola de zorro	
<i>Megathyrsus maximus</i>	Pasto Guinea	
<i>Cenchrus spinifex</i>	Zacate arbojo costeño	
<i>Distichlis spicata</i>	Pasto Salado	

Dentro del sitio de **proyecto** se identificaron 23 especies de distribuidas en 12 familias, de las cuales la familia *Fabaceae* fue la mayormente representada. En cuanto a su distribución, 22 de las especies del sitio de **proyecto** resultaron ser nativas y una especie exótica invasora (*Megathyrsus maximus*). En cuanto a los estatus de conservación sólo se reportó una especie dentro de la **NOM 059** en la categoría de Amenazada, *Sapium macrocarpum*, en las listas de **CITES** se encontró una especie en Apéndice II (*Opuntia ficus indica*) y finalmente, para las listas de **IUCN**, se encontró una especie en estatus de "Vulnerable" (*Jatropha standleyi*)

Existencias volumétricas por especie.

Nombre científico	Nombre común	No.	Volumen (m ³ RTA)
<i>Acacia cochilacantha</i>	Concha	3	0.849
<i>Acacia hindsii</i>	Jarretadera	1	0.16
<i>Cascabela ovata</i>	Huevo de toro	1	0.067
<i>Coccoloba barbadosensis</i>	Juan Pérez	1	0.98
<i>Crescentia alata</i>	Cuastecomate	1	0.16
<i>Ficus insipida</i>	Higuera blanca	3	4.68
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guácima	5	0.387
<i>Jatropha standleyi</i>	Papelillo amarillo	1	0.067





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

<i>Leucaena lanceolata</i>	Guaje	4	0.454
<i>Leucaena leucocephala</i>	Tepeguaje dormilón	22	3.181
<i>Sapium macrocarpum</i>	Mataiza	1	0.16
	TOTAL	43	11.145

Como resultado del cambio de uso del suelo que se solicita para el desarrollo del proyecto, traerá como resultado la remoción de 11.145 m³ RTA, contenidos en 43 individuos forestales, en una superficie de 3,425.16 m², dentro del polígono del proyecto.

Fauna.

De cada uno de los grupos de vertebrados se realizó un listado de las especies reportadas bibliográficamente con distribución para el Sistema Ambiental (SA), así como los registros realizados durante los trabajos de campo, para ello se revisaron trabajos publicados en revistas científicas, guías de campo y bases de datos de colecciones científicas, colocando datos taxonómicos, nombre común, endemidad, si presentan alguna categoría de riesgo.

Una vez generado el listado potencial de especies con posible presencia en Sistema Ambiental, así como para el predio del proyecto, se llevó a cabo la selección de los puntos/transectos de muestreo, donde se consideraron diversos aspectos como: accesibilidad al sitio tomando en cuenta tanto los aspectos fisiográficos como sociales, el tipo de vegetación, confiando prioridad a las zonas mejor conservadas (con ayuda de imágenes satelitales) o áreas forestales.

En el Sistema ambiental se encontraron un total de 69 especies animales de las cuales el grupo más abundante fueron las aves con 39 especies y el menos abundante los anfibios con 7 especies. En cuanto a su distribución, 66 especies de las 69 encontradas resultaron ser nativas de la zona, 15 especies de las cuales resultaron endémicas y 3 especies exóticas/invasoras. Sobre las listas de conservación evaluadas se encontraron 15 especies que se encuentran bajo algún tipo de protección especial de la NOM 059, 5 se encuentran en los apéndices de la CITES (3 en Ap II, una en Ap I y una más en Ap III), por último, sólo una especie aparece como





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

"Vulnerable" en la IUCN.

Vegetación en el sitio del proyecto.

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.

Listado taxonómico de la fauna encontrada en el sitio del **proyecto**.

Familia	Nombre científico	Nombre común	NOM-059
Aves	<i>Zenaido macroura</i>	Hullota	
Aves	<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Garrapatera pijuy	
Aves	<i>Icterus pustulatus</i>	Calandria	
Aves	<i>Mimus polyglottos</i>	Cenzontle norteño	
Aves	<i>Melanerpes chrysogenys</i>	Carpintero	
Aves	<i>Eupsittula canicularis</i>	Perico frente naranja	Pr
Aves	<i>Glaucidium palmarum</i>	Tecolote colimense	A
Reptilia	<i>Aspidoscelis lineattissimus</i>	Huico de líneas de Jalisco	Pr

En el sitio de **proyecto** se encontraron un total de 6 especies animales de las cuales el grupo más abundante fueron las aves con 7 especies y el menos abundante fueron los anfibios y mamíferos donde no se encontró ninguna especie. En cuanto a su distribución, las 8 especies encontradas resultaron ser nativas de la zona y 3 especies resultaron endémicas, no se encontraron especies exóticas ni invasoras. Sobre las listas de conservación evaluadas se encontraron 3 especies que se encuentran bajo algún tipo de protección especial de la NOM 059.

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





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

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

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

Análisis de los impactos por componente.

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, especialmente durante el periodo de tiempo en que el suelo se encuentra expuesto como resultado del desmonte y despalme. 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





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

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 **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 dentro de un terreno con un uso turístico residencial, de acuerdo con el plan de desarrollo urbano aplicable.

Subsuelo.

-Composición del subsuelo. Durante la etapa de construcción del **proyecto**, particularmente durante la actividad de 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.

-Capacidad de infiltración. 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 se compensarán en las áreas verdes a través de la ejecución de medidas de mitigación y





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

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. Aun cuando el **proyecto** no tiene actividades que pudieran afectar directamente este indicador, los residuos generados podrían llegar de manera incidental hasta algún escurrimiento o cuerpo de agua fuera del sitio del **proyecto** en caso de presentarse un mal manejo de estos, especialmente durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, por lo que se elaborará y ejecutará un Programa de Manejo de Residuos en el que se incluirán acciones y lineamientos para prevenir la dispersión de residuos por efecto del viento o por su disposición en lugares inadecuados.

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





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

mantenimiento de las áreas verdes conllevan la utilización de agua, misma que será abastecida a través del servicio de agua potable del 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.

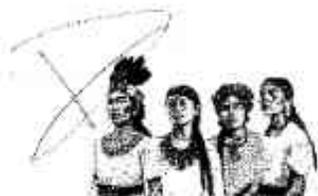
Aire.

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.

-Confort sonoro. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción se generará un nivel alto de ruido, a causa de las maquinarias y equipos utilizados. Estos impactos desaparecerán completamente en la operación del **proyecto**, sin embargo, deberá controlarse la exposición de los trabajadores y utilizar el equipamiento adecuado ya que una larga exposición a estos impactos podría generar efectos permanentes sobre la salud.

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





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

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, que implica la remoción de vegetación en las superficies indicadas en planos. 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 en una superficie de 0.3425 hectáreas.

Aun así, la reducción de la cobertura vegetal será mitigada y compensada por la colaboración del **promovente** con los programas locales de conservación y reforestación, así como 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. 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, ya que como se ha mencionado, el proceso de urbanización y cambio de uso de suelo ha afectado negativamente este componente, disminuyendo la unidad primaria nativa, para desarrollar infraestructura 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 Mataiza (*Sapium macrocarpum*) y la Palma botella (*Roystonea regia*), especies de flora bajo protección de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. Algunos de estos ejemplares serán removidos para dar paso al **proyecto** lo que generará una disminución de su cobertura. Dada la importancia de este componente, los ejemplares serán evaluados en términos de la viabilidad de su





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

trasplante y se reubicarán tantos como sea posible, fuera de las áreas de desplante. Además, se llevarán a cabo medidas de mitigación 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 provocará 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 una especie de fauna protegida por la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, la Iguana (*Iguana iguana*) y Perico frente naranja (*Eupsittula canicularis*). Aun cuando el **proyecto** no pretende interacciones directas con ninguna especie de fauna, todas las actividades





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

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	Indicador	Tipo de medida	Etapas	Registro cumplimiento
Componente ambiental: Suelo.				
Efectuar riegos periódicos en la mañana y tarde para evitar la erosión de suelo por acción del aire.	Estructura del suelo.	P	PS, CO	Se registrará en la bitácora la ejecución de los riegos diarios.
Se llevará a cabo la separación de residuos resultantes de la construcción del proyecto, de modo que puedan valorizarse los materiales como el metal, el cartón y la madera.	Composición del suelo.	M	CO	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.	Composición del suelo.	M	CO	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	Estructura del suelo.	P	PS	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.	Estructura del suelo.	P	PS	Se registrarán los reportes de las inspecciones en la bitácora ambiental.
Componente ambiental: Subsuelo.				
Se ejecutarán todas y cada una de las recomendaciones del estudio de Mecánica de Suelos para asegurar la estabilidad del suelo.	Estructura del subsuelo.	P	CO	Se anexará una copia de las recomendaciones del estudio de mecánica de suelos que corresponda a esta actividad.
Componente ambiental: 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. 138.01.03/1045/2025

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 proyecto, fuera de las áreas de construcción.	Cobertura, Diversidad, Flora en Norma.	M	PS	Se tomará registro de la ubicación original y final de los ejemplares arbóreos sujetos a trasplante.
Se apoyarán a los programas locales de reforestación a través de donaciones en especie o económicas.	Cobertura.	C	PS	Se registrará en la bitácora ambiental cada una de las participaciones del proyecto en este tipo de programas.
Componente ambiental: Flora y fauna.				
Se llevará a cabo un Programa de Reforestación con especies nativas en el sitio del proyecto para conservar la biodiversidad del sitio e incrementar el hábitat disponible para algunos grupos faunísticos.	Cobertura, Diversidad, Flora en Norma, Distribución.	M, C	PS, OP, CO	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa, considerando el % de éxito.
Componente ambiental: Fauna.				
Se elaborará y ejecutará durante PS, CO, OP del proyecto, 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 proyecto.	Distribución y diversidad.	P, M	PS, OP, CO	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 proyecto.	Distribución.	P	PS, OP, CO	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 proyecto.	Diversidad.	P	PS	La correcta ejecución de los diferentes lineamientos del programa serán registrada en la bitácora.
Componente ambiental: Clima.				
El corte de la vegetación se realizará preferentemente de manera manual para disminuir las emisiones del uso de maquinaria.	Cambio climático.	M	PS	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. 138.01.03/1045/2025

Instalar equipos eléctricos o solares domésticos para el calentamiento de agua en las unidades habitacionales.	Cambio climático	M	OP	Registro de la instalación y ficha técnica de los equipos utilizados.
Utilizar equipos ahorradores de energía en todas las áreas del proyecto y en la iluminación de áreas comunes.	Cambio climático	M	OP	Se registrará el consumo energético del proyecto para comparar con el plan de instalación eléctrica del proyecto.
Establecer temporizadores y sensores de movimiento en la iluminación de las áreas comunes.	Cambio climático	M	OP	Se registrará un listado de los equipos instalados en las áreas comunes del proyecto.
Se llevará a cabo trabajos de mantenimiento e inspección periódicos de los equipos que produzcan emisiones a la atmósfera para garantizar su óptimo funcionamiento.	Cambio climático	M	OP	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.	Cambio climático	M	OP	Se registrará un listado de los equipos de transporte utilizados en el proyecto.
Componente ambiental: Agua.				
Establecer trampas de grasa para reducir la carga de las descargas residuales domésticas.	Calidad del agua	M	OP	Se registrará evidencia documental y fotográfica de la instalación de equipos.
Establecer sistema de captación de aguas pluviales para riego de áreas verdes.	Disponibilidad	M	OP	Se registrará evidencia documental y fotográfica del sistema de captación instalado
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.	Disponibilidad	M	OP	Se llevará un registro de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que sean reemplazados.
Componente ambiental: Aire.				
Se establecerá como obligatorio para la maquinaria y vehículos pesados que	Confort sonoro	M	PS, CO	Se anexará en la bitácora ambiental una copia de las facturas por servicio.





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

circulen durante la construcción del proyecto, 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.				de mantenimiento de vehículos cuando este sea realizado.
*NOMENCLATURA				
<ul style="list-style-type: none"> • Etapas de aplicación de la medida: PS = Preparación del sitio; CO = Construcción; GP = Operación y mantenimiento • Tipo de medida: P = Prevención; M = Mitigación; C = Compensación 				

Es factible aseverar que el **proyecto** se ajusta a lo establecido en el artículo 35 de la **LGEEPA** respecto a que la presente **MIA-P** y en particular la identificación y evaluación de impactos presentada, evidenció que los posibles efectos de las actividades del **proyecto** no pondrán en riesgo la estructura y función de los ecosistemas descritos en el **SA**, toda vez que ninguno de los impactos ambientales resultó significativo.

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

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

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

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

En presencia del **proyecto**, no se prevén impactos ambientales significativos sobre el sistema ambiental o en el sitio del **proyecto**, ya que actualmente existe una importante actividad antropogénica. Sin embargo, la implementación de programas ambientales, como la reducción y buen manejo de residuos sólidos generados, la minimización de gases por combustión de hidrocarburos y la reducción del ruido, permitirán un control adecuado de las actividades relacionadas con el **proyecto**. Esto contribuirá a que la dinámica ambiental mantenga su equilibrio, permitiendo que el estado general actual de la zona se conserve mientras se desarrolla la actividad productiva de construcción y desarrollo, generando empleo y, en consecuencia, un gradual mejoramiento en el nivel de vida.

El escenario modificado ha sido analizado, planificado y autorizado por los instrumentos de planeación urbana y ambiental, lo que permitirá que el **proyecto** se inserte en un área con tendencias de desarrollo constructivo de baja densidad, conforme a lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas.

COMPONENTE: 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	Debido a que la construcción del proyecto 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





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

	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,	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: SUELO		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
En el sitio de proyecto no existirán cambios, sin embargo, el suelo estaría sujeto a un proceso gradual de degradación en las 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.	Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación el impacto generado al suelo será mayor, se observará un escenario con modificaciones en el relieve, pérdida de superficie y contaminación de residuos sólidos durante la construcción del proyecto , de igual manera la remoción de cobertura vegetal dejaría este componente expuesto a los efectos del Intemperismo y la erosión.	Aun cuando existirá una afectación a este componente en las áreas de desplante del proyecto , la implementación de medidas de mitigación ayudará a disminuir la magnitud del daño, reintegrando una vez terminadas las actividades de construcción el suelo de las excavaciones al sitio del proyecto creando zonas libres protegidas por vegetación para dar estabilidad al suelo y evitando una larga exposición de este componente.

COMPONENTE: SUBSUELO		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
El componente no sufrirá cambios importantes a escala del SA, pero gracias a que el proyecto 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.	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.	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.

COMPONENTE: AGUA



2025
Año de
La Mujer
Indígena



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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
<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 proyecto 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 llevará 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 proyecto 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 planta de tratamiento del Condominio Maestro Punta Mita.</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. 138.01.03/1045/2025

COMPONENTE: AIRE		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
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 atmósfera 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.

COMPONENTE: FLORA		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Aun 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





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

		cantidad de especies nativas.
--	--	-------------------------------

COMPONENTE: FLORA		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
En ausencia del proyecto la fauna 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.	Se podría generar una migración y pérdida de ejemplares importantes gracias a la falta de información con la que contara el equipo de construcción y el promoviente provocando una disminución a la calidad ambiental y afectación a la distribución de la fauna.	Previo a las actividades de desmonte, se 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 proyecto . 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 proyecto no resulte en una afectación faunística significativa.

11. Opiniones recibidas.

En respuesta al oficio núm. 138.01.03/5320/2024 de fecha 12 de noviembre de 2024, la dependencia **OROMAPAS** informa en el oficio **D.G.-1136/2024** 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 exteriorizo lo siguiente:

-NO HAY SERVICIO de agua potable 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 SERVICIO de alcantarillado sanitario 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





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

Banderas.

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

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

12. Análisis Técnico.

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-0016/12/24; por lo que la presente autorización se condicionará para que previo al inicio de actividades, el **promoviente** haya obtenido la autorización correspondiente del **CUSTF**.





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

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

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracción 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 Inciso O) y Q), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la Ley Orgánica de la Administración pública Federal, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación 14 de marzo de 2025, que se citan a continuación: 1º, 42º fracción III, XV, XXXV inciso c) y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el Considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

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 3 LAS PALMAS EN PUNTA MITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"**, propuesto a ubicarse en el Lote 03 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, operación y mantenimiento de una vivienda unifamiliar de dos plantas mas un nivel de sótano, misma que será desarrollada en un polígono con una superficie total de 4,007.294 m², en las siguientes coordenadas:

Coordenadas UTM del Polígono Predio Propiedad

Coordenadas UTM		
V	X	Y
1	444970.2467	2297353.8538
2	445024.3274	2297298.0207
3	445068.7617	2297321.5559
4	445022.4467	2297378.5304
SUPERFICIE = 4,007.294 m²		

Tablas de resumen de los conceptos y superficies que integran el **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. 138.01.03/1045/2025

Desglose de superficies del proyecto.

CONSTRUCCIÓN DE SUPERFICIES FINALES DEL PREDIO		
	m²	%
Superficie total del lote de acuerdo a escrituras	4007.29	100%
NIVEL PLANTA BAJA		
Áreas generales de construcción cubierta		
Cochera y servicios	115.78	
Gimnasio	42.32	
Sala de juegos	96.54	
Sala de tv	38.38	
Recámaras 3 y 4	83.19	
Estandia comedor y terraza	162.89	
Terraza Bar/BQQ	40.74	
Cocina principal y de servicio	63.85	
Recámaras 1 y 2	115.10	
Ingreso ppal	19.86	
Circulación, pasillos cubiertos y volados	135.28	
Volados	24.12	
Total construcción techada	938.05	23%

Áreas generales de construcción descubierta	m²	%
Camino vehicular y área de maniobras	499.10	
Camino peatonal	45.98	
Patios	25.85	
Terrazas descubiertas	76.48	
Albercas y espejos de agua	179.15	
Módulo de servicios	28.64	
Total construcción descubierta	856.19	21%

Áreas verdes	m²	%





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

Jardines	2213.04	
Total áreas verdes	2213.04	55%

Resumen de superficies del proyecto.

Descripción	m ²	%
Superficie total del predio	4,007.29	100.0%
Planta baja		
Edificios y aleros	938.05	23%
Andadores, comedores, deck y pergolados	856.19	21%
Áreas verdes y ajardinadas	2,213.04	55%
Total de superficies en planta baja	4,007.29	100%

NIVEL PLANTA ALTA		m ²
Áreas generales de construcción cubierta		
Recámara principal		88.48
Recámara 07		37.16
Recámaras 5 y 6		102.78
Volados		39.17
Total construcción techada		267.59
Áreas generales de construcción descubierta planta alta		m²
Patios		26.17
Pasillos		126.75
Terrazas		82.57
Total construcción descubierta		235.48

Sótanos	m ²
Recamaras del personal, sala comedor, Spa	215.61
Lavandería, cuarto de máquinas, cisterna, alacena, cuarto frío y espejo de agua	315.65
Bodega, cuarto de maquinas de alberca	73.52





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

El área total del predio donde se llevará a cabo el Cambio de Uso de Suelo corresponde a una superficie de 3,425.16 m², como a continuación se detalla:

Nombre científico	Nombre común	No.	Volumen (m ³ RTA)
<i>Acacia cochliacantha</i>	Concha	3	0.849
<i>Acacia hindsii</i>	Jarretadera	1	0.16
<i>Cascabela ovata</i>	Huevo de toro	1	0.067
<i>Coccoloba barbadensis</i>	Juan Pérez	1	0.98
<i>Crescentia alata</i>	Cuastecomate	1	0.16
<i>Ficus insipida</i>	Higuera blanca	3	4.68
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guácima	5	0.387
<i>Jatropha standleyi</i>	Papelillo amarillo	1	0.067
<i>Leucaena lanceolata</i>	Guaje	4	0.454
<i>Leucaena leucocephala</i>	Tepeguaje dormilón	22	3.181
<i>Sapium macrocarpum</i>	Mataiza	1	0.16
	TOTAL	43	11.145

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"





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya; si ingresara la solicitud de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del proyecto.

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

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

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

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

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

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

respecto.

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

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual 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:





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

1. Previo al inicio de obras y actividades del **proyecto**, el **promoviente** deberá contar con la autorización del Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos forestales en una superficie de 3,425.16 m².
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. 138.01.03/1045/2025

7. En un plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar la descripción completa del Programa de Reforestación propuesto (Coordenadas UTM y especies a reforestar).
8. 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.
9. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 a 18:00 horas, para respetar los límites de ruidos establecidos.
10. 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.
11. 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.





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

12. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promoviente** 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 **promoviente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
13. 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 **promoviente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promoviente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
14. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
15. Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente al trámite **SEMARNAT-08-041 - CONAMER "Autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales"** para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de Vida Silvestre de la **SEMARNAT**; asimismo, deberá garantizar que el sitio de destino cuente con un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá presentar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la



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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

PROFEPA en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:

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

16. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:

- Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
- Notificarlo a la **SEDESU** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.

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

OCTAVO. - La **promovente** deberá elaborar y presentar para su análisis y verificación a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente Resolutivo y de las acciones de compensación y mitigación propuestas por la **promovente** que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado con una periodicidad anual durante los primeros 10 (diez) días hábiles de enero y en toda la vigencia del **proyecto**. Los informes deberán ser complementados con anexos fotográficos y/o videos. Una copia del acuse de recibo de este informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

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

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

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

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

DECIMOTERCERO. - Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **RLGEEPAMEIA** y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la





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

Oficio No. 138.01.03/1045/2025

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. Juan Ignacio Garza Herrera**, en su calidad de Representante Legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA GAORSA S.A. DE C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

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

MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ



- C.C.P. **DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO**- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento y efecto.
- C.C.P. **LIC. HÉCTOR JAVIER SANTANA GARCIA**-Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- C.C.P. **LIC. KARINA GUADALUPE LÓPEZ SERRANO**- Encargada de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- C.C.E.P. **ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS**- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial- CDMX
- C.C.P. **LIC. JULIO CÉSAR GARCIA VERGARA**- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- Para su conocimiento y efecto.- CDMX
- C.C.P. Archivo **18NA2024TD075**

No. Bitácora: 18/MP-0371/10/24

JRG/OTA/jcc





COMPARECENCIA PERSONAL

En Tepic, Nayarit siendo las 12:15 horas del día 01 del mes de Abril 2025 de Dos mil veinticinco estando presentes en las oficinas de la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el estado de Nayarit.

Ubicadas en Av. Allende No. 110 Oriente, Colonia Centro, Tepic, Nayarit.

JUAN IGNACIO GARZA HERRERA. quien se suscribe, y en carácter de Autorizado, El [REDACTED] personalidad que acredito en este acto, e identificándome con: Credencial para votar [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, voluntariamente comparezco para darme por Notificado De la resolución No. 138.01.03/1045/2025 de Fecha 28 de Marzo de 2025 emitido por la subdelegacion de gestión para la protección ambiental y recursos naturales, unidad de gestión ambiental.

Y de la cual recibo Original, mismo que consta de (30) fojas útiles, firmando de conformidad al calce de recibido y para constancia de todo lo anterior, Asimismo, recibo copia de la presente Notificación por comparecencia personal.

NOTIFICADOR

[REDACTED]

NOTIFICADO

[REDACTED]

