



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Recibi Original
15/08/2025

Jose Antonio Hernandez Contreras

OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE JALISCO UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL OFICIO NÚM. SGPARN.014.02.01.01.171/25 BITÁCORA 14/MP-0132/12/24

Asunto: Se emite Resolución administrativa.

Guadalajara, Jal. a 11 de julio de 2025.

OBRA INVESTMENTS S. DE R. L. DE C.V.
Presente

De acuerdo a lo que dispone la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en su artículo 28 que establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las condiciones en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el mismo y que en relación a ello quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento enlista, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la SEMARNAT.

Que la misma Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en su artículo 30 establece que para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de dicha ley, los interesados deberán presentar a la SEMARNAT una **Manifestación de Impacto Ambiental**.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, antes invocado, **OBRA INVESTMENTS S. DE R. L. DE C.V.** por medio de su representante legal **Edwin Rodríguez Rodríguez**, sometió a evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de esta Oficina de Representación en el Estado de Jalisco, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (**MIA-P**), para el **PROYECTO** denominado "**Desarrollo turístico habitacional Perla Blanca**" con pretendida ubicación en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en su artículo 35, primer párrafo, respecto a que, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en dicha ley, su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las normas oficiales mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la SEMARNAT, a través de la Oficina de Representación en Jalisco, emitirá; debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente.

ANTECEDENTES

1. Que el día 10 de diciembre de 2024 ingreso ante esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco, el escrito mediante el cual el **PROMOVENTE** presentó la **MIA-P** del **PROYECTO** denominado "**Desarrollo turístico habitacional Perla Blanca**", para que sea sometida al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (PEIA); misma que quedó registrada con la clave **14JA2024UD117**.



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



2. Que en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, que dispone que la SEMARNAT publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica, y en acatamiento a lo que establece el artículo 37 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 18 de diciembre de 2024, la SEMARNAT público a través de la Separata número 055/24 de la Gaceta Ecológica, y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el período del 12 al 17 diciembre del 2024, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó el **PROMOVENTE** para que la Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 35 del Reglamento Interior de la SEMARNAT para que diera inicio al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental del proyecto.
3. Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 34, primer párrafo y 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco, integró el expediente del **PROYECTO** denominado como "**Desarrollo turístico habitacional Perla Blanca**", y puso la **MIA-P**, a disposición del público en el archivo de esta Oficina de Representación, ubicado en Avenida Alcalde No. 500, Palacio Federal, segundo y octavo piso, Col. Alcalde Barranquitas, C.P. 44280, Guadalajara, Jalisco.
4. Que conforme a lo establecido en el artículo 35 BIS de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Secretaría mediante el oficio número **SGPARN.014.02.01.01.063/25**, de fecha 24 de marzo del 2025, esta Oficina de Representación solicitó aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido del **PROYECTO**, estableciéndose un plazo de **40 (cuarenta) días** contados a partir de la recepción de dicho oficio, el cual fue notificado el 07 de abril de 2025.
5. Que con fecha 29 de mayo de 2025 el **PROMOVENTE** ingresó a esta Oficina de Representación una solicitud de ampliación de plazo, para dar respuesta al oficio **SGPARN.014.02.01.01.063/25** de fecha del 24 de marzo del 2025, mediante correspondencia **14DEP-01307/2505**, otorgando un plazo adicional de **20 (veinte) días** para dar contestación a la solicitud de información complementaria del oficio antes mencionado.
6. Que con fecha 04 de julio de 2025 el **PROMOVENTE** ingresó a esta Oficina de Representación el número de documento **14DEP-01551/2507**, mediante el cual, pretende subsanar las omisiones y aclaraciones requeridas en el oficio **SGPARN.014.02.01.01.063/25** de fecha del 24 de marzo del 2025 y notificado el 07 de abril del 2025.

CONSIDERANDO

- I. Que esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco resulta territorial y materialmente competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **PROYECTO** con apoyo en lo dispuesto en los artículos 17 bis, fracción I, 18, 32 bis, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, reformada el 30 de noviembre de 2018; los artículos 1º, 2º fracción V, 3º apartado A), fracción VII, inciso a), 33, 35 fracción X, inciso c), del Reglamento Interior de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022 en el diario oficial de la Federación; en relación al segundo párrafo del TRANSITORIO QUINTO del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado el 14 de marzo de 2025, así como de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1º fracción V, 4, 5 fracción II y X, 28 fracción IX, 30 y 35



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Página 2 de 12

Av. Alcalde N° 500, Palacio Federal 2° y 8° Piso, Zona Centro, C.P. 44270, Guadalajara, Jalisco. TEL. 36 68 53 01



fracción III, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 1, 2, 4 fracciones I, II y III, 5 Apartado Q), 9, 10 fracción II, 12, 17, 19, 24, 26, 37, 38, 44 y 45 fracción III, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

II. Que por la descripción, características y ubicación de las actividades que integran el **PROYECTO**, este es de competencia Federal en materia de evaluación del impacto ambiental, por considerar desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros, tal y como lo disponen los artículos 28 fracción IX de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente; en relación con lo dispuesto en el artículo 5° apartado Q) del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental.

III. Que el Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, mediante el cual la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico, que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con objeto de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas.

Para cumplir con este fin el **PROMOVENTE** presentó una Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (**MIA-P**), para solicitar la autorización del **PROYECTO** en materia de impacto ambiental, modalidad que se considera procedente, por encuadrarse en la hipótesis prevista en el artículo 11 último párrafo del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, que establece que en todos los demás casos que no fueron expresamente señalados en dicho precepto, la manifestación deberá presentarse en la Modalidad particular.

IV. Que esta Oficina de Representación cumplió con lo dispuesto en los artículos 34 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 40, de su Reglamento, que establecen que, una vez integrado el expediente del **PROYECTO**, éste será puesto a disposición del público para su consulta con el fin de garantizar el derecho de participación social dentro del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular.

V. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, dio inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y se verificó que la solicitud se ajustase a las formalidades previstas en la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Jalisco, se sujetó a lo que establecen los ordenamientos antes invocados, 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 que resulten aplicables; asimismo, evaluó 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, serán sujetos de aprovechamiento o afectación. Por lo que, esta Oficina de Representación procede a dar inicio a la evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular del **PROYECTO**, tal como lo dispone el precepto de mérito y en términos de lo que establece el Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental para tales efectos.





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



VI. Que el **PROMOVENTE** expresa que la ubicación de su **PROYECTO** se encuentra en el municipio de Puerto Vallarta, en el estado de Jalisco. con las coordenadas UTM que se presentan a continuación:

vértice	X	Y	vértice	X	Y
1	474686.729	2277054.847	20	474716.380	2276982.215
2	474689.352	2277052.839	21	474712.909	2276980.171
3	474692.518	2277048.766	22	474708.424	2276978.862
4	474693.985	2277048.036	23	474703.059	2276978.824
5	474702.338	2277050.234	24	474694.400	2276983.118
6	474716.642	2277037.100	25	474690.878	2276986.253
7	474715.507	2277033.241	26	474689.228	2276988.494
8	474715.251	2277029.214	27	474684.597	2276996.551
9	474715.303	2277020.921	28	474680.334	2277002.497
10	474715.746	2277017.164	29	474678.053	2277005.268
11	474717.677	2277012.935	30	474674.222	2277009.170
12	474720.857	2277011.130	31	474677.184	2277016.337
13	474723.709	2277009.933	32	474679.867	2277021.617
14	474720.609	2277002.173	33	474672.695	2277028.419
15	474719.393	2277000.050	34	474666.108	2277034.910
16	474714.887	2276991.666	35	474677.032	2277044.784
17	474718.202	2276990.016	36	474683.075	2277049.792
18	474719.280	2276987.936	37	474686.729	2277054.847
19	474720.185	2276985.566			

VII. Que con el objeto de verificar que el **PROYECTO**, se ajusta a las formalidades previstas en los artículos 9 y 12 del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental; esta Oficina de Representación procedió como lo dispone el artículo 35 BIS, segundo párrafo de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, derivado de lo cual se le solicitó al **PROMOVENTE** mediante el oficio **SGPARN.014.02.01.01.063/25** de fecha del 24 de marzo del 2025; aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones en relación con el contenido de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular "**Desarrollo turístico habitacional Perla Blanca**"; para lo cual se le concedió un plazo de **40 (cuarenta) días** contados a partir de que surta sus efectos la notificación del citado Oficio y que posteriormente se concedió un plazo adicional de **20 (veinte) días** para subsanar la información solicitada en el oficio en comento.

VIII. Que en el citado Oficio fue legalmente notificado al interesado con fecha 07 de abril de 2025, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19, 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; que con fecha del 04 de julio del 2025 ingresó a esta Oficina de Representación Federal el documento número **14DEP-01551/2507**, el cual contenía la información adicional, donde el **PROMOVENTE** pretende subsanar las deficiencias y omisiones detectadas.

IX. Que el **PROMOVENTE** acreditó, mediante escritura número 48,026 del 06 de marzo de 2019, ante la fe del Lic. Carlos Castro Segundo, notario público número 5 del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, como persona moral a **OBRA INVESTMENTS S. DE R. L. DE C.V.**

X. De lo anterior, esta Oficina de Representación presenta las siguientes observaciones en relación a lo manifestado en la información adicional, de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular



2025
Año de
La Mujer
Indígena

[Handwritten signature and initials in blue and green ink]



del proyecto "**Desarrollo turístico habitacional Perla Blanca**" referido en el considerando VIII del presente oficio.

En principio, esta Oficina de Representación, solicitó al **PROMOVENTE** la vinculación del proyecto con los lineamientos urbanos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 9", publicado en la Gaceta Municipal de Puerto Vallarta Jalisco año 3-número 8 extraordinaria Sección 4 de fecha 18 de septiembre del 2012; a saber:

Plan Parcial de Desarrollo Urbano en segundo nivel

*De acuerdo a la sentencia definitiva celebrada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Tercer Circuito - Amparo de revisión, con número de expediente Único Nacional: 29415329, Número de Expediente Asignado: 63/2022 el cual Ampara por vicios formales en sentido de Resolución Revoca, en la que Ampara y Protege a la Asociación de Colonos de las Conchas Chinas, Asociación Civil, el **PROMOVENTE** deberá ajustar y aplicar los criterios de coeficientes urbanísticos del **PROYECTO** con los de del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 9" publicado en la Gaceta Municipal de Puerto Vallarta Jalisco año 3-número 8 extraordinaria Sección 4 de fecha 18 de septiembre del 2012, debiendo estar dentro lo permisible en cuantos a los Coeficientes de Ocupación Suelo (C.O.S.) y Coeficiente de Utilización e Suelo (C.U.S.), altura y numero niveles permitidos, con base en la zonificación secundaria que establece el Plan Parcial de Desarrollo Urbano en comento.*

Cabe señalar que del análisis de la evaluación de la MIA-P-del proyecto "**Desarrollo turístico habitacional Perla Blanca**", en cuyo proyecto original y manifestado en la Manifestación de Impacto Ambiental, contemplaba la construcción de un edificio habitacional en condominio, contemplando 6 sótanos, lobby, mezzanine, 8 niveles, un nivel destinado a cuarto de máquinas y una terraza con alberca, además de un módulo habitacional independiente con una única unidad privativa, que incluía sótano, planta baja, planta alta y una terraza en su azotea; sin embargo, en virtud de cumplir con los lineamientos establecidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, el **PROMOVENTE** modificó las superficies y estructuras del proyecto adecuándose a los coeficientes permitidos en el instrumento urbano, lo que implicó la realización de una nueva propuesta del proyecto turístico habitacional.

Ahora bien, derivado a los cambios significativos que el proyecto "**Desarrollo turístico habitacional Perla Blanca**" realizó para adecuarse al instrumento urbano, este omite presentar una descripción de las características del conjunto total del nuevo proyecto, puesto que al realizarse bajo un esquema diferente al proyecto original, no presentó un apartado en el cual describa las características principales del proyecto, dimensiones y estructuras, así como la presentación de planos, arquitectónicos y estructurales, que describan las nuevas pretensiones del PROYECTO; ya que si bien, el **PROMOVENTE** sustenta y refiere la información adicional, con base en la *Guía para la presentación de la manifestación de impacto ambiental del sector Turístico Modalidad: Particular*, la cual indica en su apartado II.2 Características particulares del proyecto, resulta incongruente la omisión de la descripción de las obras y actividades en sus diferentes etapas; a saber:

II.2 Características particulares del proyecto

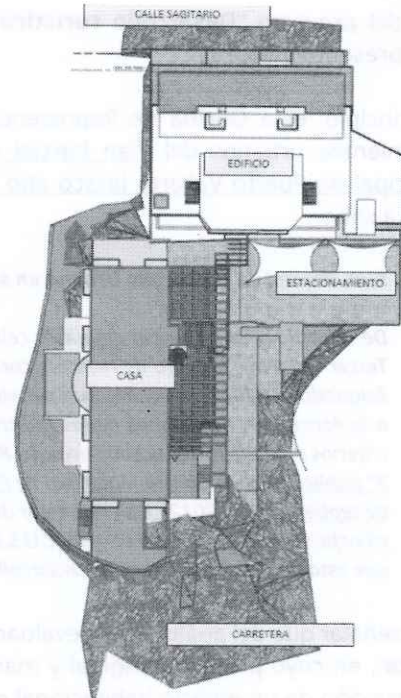
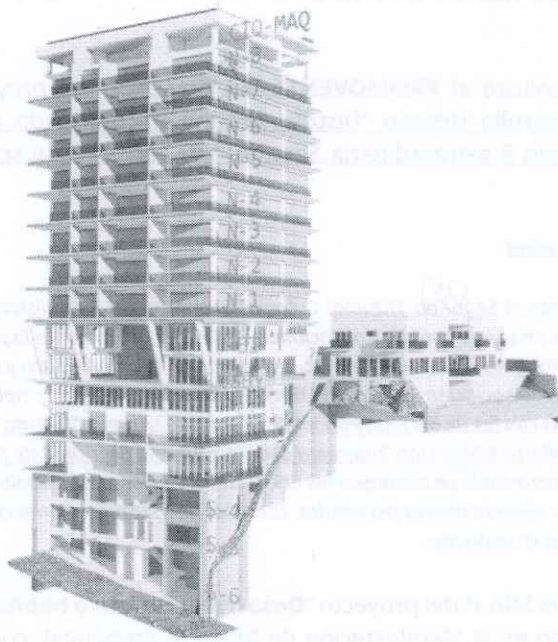
Se describirán las obras y/ o actividades en sus diferentes etapas, así como las obras asociadas y los servicios requeridos, debiendo destacar las principales características de diseño de las obras y actividades.



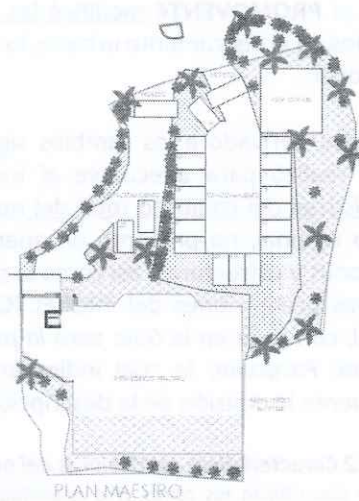
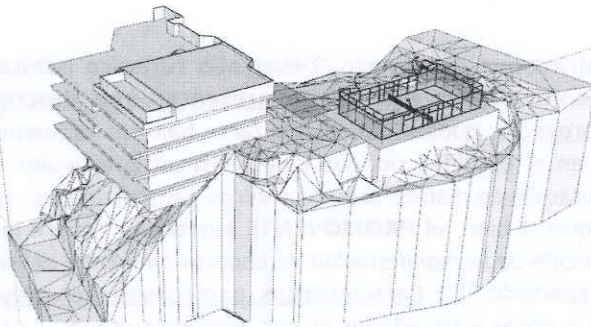


Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Proyecto original de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular



Proyecto modificado de acuerdo con los lineamientos del instrumento Urbano

Así mismo, omite presentar un Programa de trabajo, que establezca un tiempo estimado para cada una de las actividades del proyecto, puesto que si bien, en el MIA-P, se hizo una estimación y descripción puntual, de las obras del proyecto original y cuyas características y dimensiones son completamente diferentes al proyecto modificado, dejando a esta Autoridad Federal, sin elementos suficientes para una evaluación objetiva de las características que conforman el nuevo proyecto, ya que si bien, esta Oficina de Representación solicitó en la



2025
Año de
La Mujer
Indígena



información adicional ajustarse a los lineamientos urbanos y éste optará por la modificación de su proyecto, debió también realizar un apartado donde se describen cada una de las obras y actividades a realizar, por lo que el **PROMOVENTE** contraviene en lo dispuesto en el **artículo 12, fracción II del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA)**.

En ese mismo sentido y con la finalidad de realizar una evaluación certera de los elementos que conforma el proyecto, puesto que este se encuentra sobre un sitio susceptible a deslizamientos dada la topografía pronunciada esta Oficina de Representación solicitó información relevante a la capacidad de carga del proyecto, con la finalidad de evaluar efectos ambientales generados del proyecto; a saber:

II.2.3 Etapa de preparación y construcción.

Elaboración de muros de contención descendentes

El **PROMOVENTE** deberá presentar los cálculos estructurales de la elaboración de muros de contención, asegurando que la estructura tendrá el soporte adecuado para evitar un desplazamiento del terreno colindante, además deberá presentar en formato digital los perfiles estructurales y el levantamiento topográfico y arquitectónicos indicando el número de niveles y sótanos del **PROYECTO**, evidenciado los niveles del terreno natural y piso terminado. De tenerlo, deberá presentar la autorización por parte de Protección Civil del estudio de riesgos.

Deberá presentar los poligonales y planos del **PROYECTO** en un formato digital PDF, SHP, KML y/o DWG con proyección UTM Z13, en estos mismos deberán incluir la superficie de desplante, áreas verdes, estacionamientos y obras asociadas.

Para dar contestación a la solicitud, el **PROMOVENTE** sustenta su respuesta citando un párrafo de la Guía para la presentación de la manifestación de impacto ambiental del sector Turístico Modalidad: Particular, a saber:

“Es importante señalar que no necesariamente debe hacerse la descripción a partir de proyectos ejecutivos, es mucho mejor iniciar al mismo tiempo que se tiene el anteproyecto que puedan ser modificados en función del propio proceso de evaluación ambiental, lo cual le otorga a la autoridad mayor rango de acción para establecer medidas que incluyan la variable ambiental en el desarrollo del proyecto.”

Por lo que el **PROMOVENTE** indica que los cálculos estructurales se afinarán a partir de que se obtenga la autorización de la MIA-P, y demás gestiones correspondientes.

Cabe señalar, que la finalidad de solicitar dicha información estructural, es de permitir conocer la estabilidad de la construcción, en función de las dimensiones y estructuras del proyecto, puesto que el sitio del proyecto, cuenta con pendientes pronunciadas, las cuales, pudieran ocasionar deslaves o movimientos de tierra al momento de iniciar las obras, pudiendo ocasionar inestabilidad de la ladera y riesgos en el medio colindante, ocasionando impactos ambientales significativos, pues como lo indica la **Guía esto le otorga a la autoridad mayor rango de acción para establecer medidas que incluyan la variable ambiental en el desarrollo del proyecto** y al no contar con garantías anticipadas en la seguridad y estabilidad de la construcción, impide una evaluación congruente en el conjunto de elementos ambientales que conforman el proyecto, impidiendo identificar aquellos impactos ambientales provocados por las actividades del proyecto. Cabe resaltar que la intención de esta Oficina Representación es la evaluación de los efectos ambientales generados por el proyecto, dado que esto puede suponer una pérdida significativa en la cobertura edafológica y las capas de suelo, lo cual resulta a un impacto ambiental significativo.





Conforme a lo anterior, esta Oficina de Representación solicitó en la información adicional que el promovente realizará una cuantificación de la pérdida de suelo en Toneladas por Hectárea al año (Ton/ha/año), considerando el método hídrico RUSLE o uno que considerara apropiado para determinar la cantidad de suelo que el proyecto pudiera perder en las etapas de preparación y construcción; a saber:

Descripción de las principales unidades de suelo dominantes.

El **PROMOVENTE** de acuerdo a la caracterización del suelo presenta una conclusión del análisis obtenido:

"...el desarrollo del proyecto no modificará las condiciones actuales del suelo, sólo se podría presentar la erosión NA y podría presentarse erosión en grado bajo/medio por la acción de la lluvia al ser un terreno en uso."

Sin embargo, dicha conclusión no cuantifica la pérdida de suelo al momento de realizar las actividades del proyecto, por lo que deberá realizar un estudio de estimación de erodabilidad del suelo (erosión) de la pérdida de suelo por Ton/ha/año durante la realización del proyecto, pudiendo considerar el método hídrico -RUSLE, sin ser limitativo a otras metodologías, el cual deberá presentar los cálculos realizados y los resultados obtenidos además deberá presentar un análisis de escenarios de erosión potencial, con el proyecto sin la aplicación de las medidas de mitigación, así como un escenario aplicando las medidas de mitigación de conservación de suelo y agua con una conclusión congruente de los resultados obtenidos.

En respuesta a la solicitud; se indica que no presenta procesos activos de erosión significativa, ya que se encuentra estabilizado por la existencia de muros de contención, áreas verdes consolidadas y condiciones de uso previo. No obstante, se reconoce que los movimientos de tierra podrían generar afectaciones temporales, particularmente en la fase de construcción; sin embargo, este no cuantifica la pérdida potencial del suelo, puesto que como se hizo mención en párrafos anteriores, el sitio del proyecto cuenta con una pendiente pronunciada, cuyo factor es relevante para potencializar la erosión hídrica, por lo que la falta de información impide una valoración de los impactos ambientales potenciales en el proyecto, contradiciendo lo dispuesto **por el artículo 12, fracción IV del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA).**

Vegetación

El **PROMOVENTE** realiza un resumen exhaustivo, sin embargo, el análisis que realiza es insuficiente tanto para el área de influencia, como para el sistema ambiental, teniendo este último una superficie de 181.155 hectáreas, de las cuales se limita a realizar **de 2 (dos) muestreos** para toda la cobertura del sistema ambiental, propuesto por el mismo **PROMOVENTE**.

En lo que respecta al área de influencia, sucede lo mismo, reportado en la tabla IV.33 **dos sitios de muestreo**, indicando diferentes especies arbóreas; sin embargo, en la descripción textual que realiza el promovente, se menciona la observación de un par de pinos y un encino los cuales no son propios en la región, es de señalar que dichas especies descritas textualmente no se reportan en la tabla IV.33, ni en la tabla IV.35.

El **PROMOVENTE** hace caso omiso respecto a la solicitud, puesto no hace mención alguna del número de muestreos que realizó dentro de su Sistema Ambiental y no aclara la observación de los pinos y encinos, y por ende, no presenta información alguna que permita a esta Oficina de Representación evaluar su respuesta; por lo que la omisión de dicha información así como la escasa densidad de muestreo presentada inicialmente en su Manifestación de Impacto Ambiental, no permite identificar de manera representativa la diversidad biológica del Sistema ambiental y por ende, no permite realizar la comparación con respecto al área de influencia y al área del proyecto, por lo que **al no presentar una caracterización representativa del sistema ambiental mediante una metodología de muestreo adecuada, con número de sitios proporcional a la**





superficie total del sistema ambiental (188.155 ha), la información derivada de solamente dos sitios de muestreo para todo el sistema ambiental no reflejan de manera confiable la riqueza, estructura y estado de conservación de la biodiversidad local, impidiendo identificar hábitats que pudieran ser críticos especies en riesgo y patrones ecológicos clave, por lo que la información presentada inicialmente en la MIA-P carecen de validez técnica, y por tanto no permiten una evaluación ambiental confiable ni exhaustiva.

De igual manera el **PROMOVENTE** presenta como parte de su Información Adicional el siguiente texto:

“Los análisis realizados para los trabajos de campo se replantean de la siguiente manera; los trabajos de campo se realizaron en cinco sitios: cuatro corresponden al Área de Influencia (AI) y uno al Área del Proyecto (AP) (Tabla 11). Se obtuvo un total de 738 registros pertenecientes a 40 familias. La familia más representativa fue Arecaceae con una diversidad de siete especies y una abundancia de 153 registros (Figura 2). La especie con mayor número de registros fue Cocos nucifera con un total de 65 registros, seguida de Tridax procumbes y Russelia sarmentosa con 60 registros.

En el AI se identificaron 34 familias y 59 especies, con un total de 335 registros siendo las especies dominantes Tridax procumbes, Russelia sarmentosa con 30 registros. En el Área del Proyecto se identificaron 14 familias y 28 especies con un total de 115 registros (84 registros fueron de individuos adultos y 31 de individuos jóvenes (plántulas de 2-3 m) la especie dominante fue Dyspis lutescens con 20 registros”

Esta Oficina de Representación detecta inconsistencias al afirmar inicialmente que se obtuvieron un total de **738 registros**, pero al sumar los registros del Área de Influencia los cuales dan **335 registros** y Área del Proyecto dan un total de **115 registros**, dando un a sumatoria total de **450 registros**, sin explicación de los **288 registros faltantes**. Aunado a esto, en el primer párrafo y como parte de su contestación a la Información Adicional, se menciona un total de 40 familias registradas, pero la suma de las familias tanto del Área de Influencia como las del Proyecto, dan un total de 48 familias, sin especificar a que corresponde las 40 familias inicialmente señaladas.

Por otro lado, el **PROMOVENTE** presenta en la tabla 11 los sitios monitoreados en el Área de influencia, presentando un cuadro con coordenadas UTM; sin embargo, se detecta que el sitio número 1 con las coordenadas X 474685.43, Y 2277025.31, recae dentro del Área del Proyecto y no en el Área de Influencia como se menciona, **por lo que al confundir su área de influencia con el área del proyecto se presentan errores en los registros totales reportados, además de que se distorsiona la información presentada, generando sobreestimación en los índices de diversidad, por lo que confundir dichas áreas, se distorsiona el análisis de impactos generando una falsa percepción de bajo impacto, lo cual puede inducir a una evaluación sesgada por parte de esta Oficina de Representación.**

Asimismo, en la página 48, en la tabla 12, se enlistan las especies más abundantes en el área de influencia, enlistando a las especies como *Tridax procumbes* y *Russelia sarmentosa* con 30 registros cada una; sin embargo, en el primer párrafo de su contestación indica que dichas especies contaron con 60 registros, y por su parte en el segundo párrafo inicialmente citado indica textualmente que para el área de influencia se reportan 30 registros, sin aclarar a que datos se refiere el **PROMOVENTE** con su primer párrafo, **por lo que la falta de rigor técnico en la elaboración de su información impide una correcta valoración de los datos presentados.**





De esta manera, la Información Adicional continúa con una serie de inconsistencias al presentar tablas para el Área de Influencia y para el Área del Proyecto, en donde se indica que la especie *Cocos Nucifera* presentó para el Área de Influencia 25 registros, y por su parte en el Área del Proyecto se reportan 15 registros, sin embargo, en el párrafo inicialmente citado se indica un total de 65 registros, por lo que no especifica a qué área corresponde dicha información, **por lo que al no aportar información que ayude a resolver dichas discrepancias refleja una falta en la elaboración de la respuesta, comprometiendo la fiabilidad de la información, impidiendo a esta Oficina de Representación realizar una evaluación tanto para el área de influencia como para el área del proyecto.**

Aunado a esto el **PROMOVENTE** presenta el apartado de las “*especies enlistadas en alguna categoría de riesgo y endémica*”, esto acorde a la NOM-059-SEMARNAT-2010, en donde señala que la especie *Sapium macrocarpum* se encuentra Bajo Protección Especial (Pr); sin embargo, de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010, publicada en el Diario Oficial de la Federación, esta especie está enlistada dentro de la categoría de Amenazada (A), **por lo que la información presentada reduce el nivel de prioridad en la aplicación de las futuras medidas de mitigación, presentando un inadecuado diagnóstico del estado de conservación de especies, lo que refleja una omisión técnica en la elaboración del estudio, lo que afecta en la correcta valoración de riesgos e impactos sobre la biodiversidad.**

Por lo que las inconsistencias detectadas en el presente apartado de la Información Adicional comprometen la calidad técnica de la Manifestación de Impacto Ambiental, debido a que confunde sus muestreos por lo que estas deficiencias contraviene el artículo 12, fracción IV del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que exige un diagnóstico ambiental completo y técnicamente sustentado para autorizar cualquier proyecto.

XI. Finalmente, reiterando que por oficio **SGPARN.014.02.01.01.058/25** de fecha 19 de marzo del 2025, mediante el que esta Oficina de Representación solicitó al **PROMOVENTE** para que realizara aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones en relación con el contenido del **PROYECTO** denominado como “**Desarrollo turístico habitacional ORQUIDEA**”, se concedió un **plazo de 40 (cuarenta) días** contados a partir de que surta sus efectos la notificación del citado Oficio; y, que no obstante el día **29 de mayo del 2025**, fue ingresada en esta Oficina de Representación un escrito con el que el interesado pretende subsanar las deficiencias e inconsistencias detectadas durante la primera etapa del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (PEIA); **dicha información resulta, en parte insuficiente y, en parte errónea para colmar a cabalidad los extremos de los supuestos y requisitos previstos en los artículos 28 fracción IX, 30 y 34, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); en relación con lo dispuesto en los artículos 4, 5 apartado Q), 12, 17 segundo párrafo y 41 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA)**, tal y como se determinó con base en el análisis desarrollado a lo largo del cúmulo de argumentos considerativos enumerados en párrafos precedentes; de modo que, dicha circunstancia actualiza lo previsto en el artículo 35, párrafo cuarto, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

Una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

- I.-
- II.-





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



III.-Negar la autorización solicitada, cuando:

- a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables

Por lo que, una vez que se analizó y evaluó el contenido de la MIA-P del PROYECTO denominado "**Desarrollo turístico habitacional PERLA BLANCA**", en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, se concluye con base en los razonamientos técnicos y jurídicos señalados en todos los **CONSIDERANDOS** del presente oficio, que el **PROYECTO** no se ajusta a las disposiciones previstas en la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y al Reglamento de la Ley en materia de Impacto Ambiental.

En apego a lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como con apoyo en lo dispuesto en los artículos 17 bis, fracción I, 18, 32 bis, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, reformada el 30 de noviembre de 2018; los artículos 1º, 2º fracción V, 3º apartado A), fracción VII, inciso a), 33, 35 fracción X, inciso c), del Reglamento Interior de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; con referencia al segundo párrafo del TRANSITORIO QUINTO del Reglamento Interior de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025; así como de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1º fracción V, 4, 5 fracción II y X, 28 fracción IX, 30 y 35 fracción III, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 1, 2, 4 fracciones I, II y III, 5 Apartado Q), 9, 10 fracción II, 11 último párrafo, 12, 17, 19, 24, 26, 37, 38, 44 y 45 fracción III, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco resulta territorial y materialmente competente para revisar, evaluar y resolver la solicitud de autorización del Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular del **PROYECTO**; y, en consecuencia,

RESUELVE

PRIMERO. NEGAR la autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Desarrollo turístico habitacional Perla Blanca**", en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, promovido por **Edwin Rodríguez Rodríguez**, representante legal por su propio derecho de **OBRA INVESTMENTS S. DE R. L. DE C.V.** en virtud de las razones, motivos y argumentos vertidos en el capítulo considerativo del presente; esto, con apoyo en lo previsto en el artículo 35, cuarto párrafo, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; toda vez que el promovente incumplió con el requerimiento de la información adicional solicitada mediante oficio **SGPARN.014.02.01.01.063/25** de fecha 24 de marzo de 2025, de modo que no subsanó las omisiones señaladas en dicho oficio mediante las que demostraría que el proyecto es ambientalmente viable.

SEGUNDO. El **PROMOVENTE**, tiene a salvo su derecho para promover de nueva cuenta las solicitudes correspondientes para someter ante esta Oficina de Representación la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular del proyecto denominado "**Desarrollo turístico habitacional Perla Blanca**", en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco del proyecto al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, previo cumplimiento de las disposiciones legales vigentes aplicables y subsanado las deficiencias señaladas en el presente oficio.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

[Handwritten signatures and initials in pink and green ink]



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



TERCERO. Archivar el expediente como asunto totalmente concluido para los efectos legales a que haya lugar, conforme a lo establecido en el artículo 57, fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA); de aplicación supletoria a la Ley General Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

CUARTO. El **PROMOVENTE** no podrá realizar las actividades relacionadas con la construcción y operación Y/O ACTIVIDADES RELATIVAS A LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO, en tanto NO obtenga la autorización previa correspondiente a la SEMARNAT.

QUINTO. Se hace del conocimiento del **PROMOVENTE** que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la información que prevé el artículo 12 del Reglamento de la Ley en materia de Evaluación de impacto ambiental demás previstos en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada mediante el recurso de revisión dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación ante esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Jalisco; quién en su caso acordará su admisión y otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido conforme a lo establecido en los artículos 176 de la LGEEPA y 3 fracción XV de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

SEXTO. De conformidad con el artículo 35 y demás relativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se notificará el presente oficio a **Edwin Rodríguez Rodríguez** representante legal de **OBRA INVESTMENTS S. DE R. L. DE C.V.**, así como al autorizado para recibir y oír notificaciones José Antonio Hernández Gutiérrez, en el domicilio autorizado calle Sagitario # Ext. 120; INT. A C.P. 48390 Col. Conchas Chinas, Puerto Vallarta, Jalisco, así como sus medios electrónicos al Tel. 331-737-6256, Correo: joseantonio.hergut@gmail.com

SÉPTIMO. Notificar la presente resolución a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Jalisco.

ATENTAMENTE
TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN

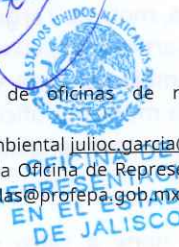
M. EN C. NELLY GABRIELA HERRERA ORNELAS

NGHO/JCCR/ERB/KDCJ*

C.c.p. -Lic. **Gloria Sandoval Salas.** - Jefa de la Unidad Coordinadora de oficinas de representación y Gestión Territorial. gloria.sandoval@semarnat.gob.mx

-Lic. **Julio César García Vergara.** - Director general de Impacto y Riesgo Ambiental julioc.garcia@semarnat.gob.mx.

-**Bióloga Lorena Minerva Barillas Arriaga.**- Encargada de Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría de Protección al Ambiente en el Estado de Jalisco. lorena.barillas@profepa.gob.mx



2025
Año de
La Mujer
Indígena