

Unidad administrativa que clasifica:

Oficina de Representación de la SEMARNAT en Nayarit

Identificación del documento:

Recepcion, evaluacion y resolucion de la manifestacion de impacto ambiental en su modalidad particular.- mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A)

Partes o secciones clasificadas:

1

Fundamento legal y razones:

Se clasifican datos personales de personas físicas identificadas o identificables, con fundamento en el artículo 113, fracción I, de la LFTAIP y 116 LGTAIP, consistentes en: Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones.

Firma del titular:



"MTRO. JOSÉ BENTERÍA GONZÁLEZ"

Fecha de clasificación y número de acta de sesión:

Resolución ACTA_18_2025_SIPOT_3T_2025_ART 65_FXXV, en la sesión celebrada el 17 de octubre de 2025

Disponible para su consulta en:

https://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/sipot/ACTA_18_2025_SIPOT_3T_2025_ART65_FXXV.pdf



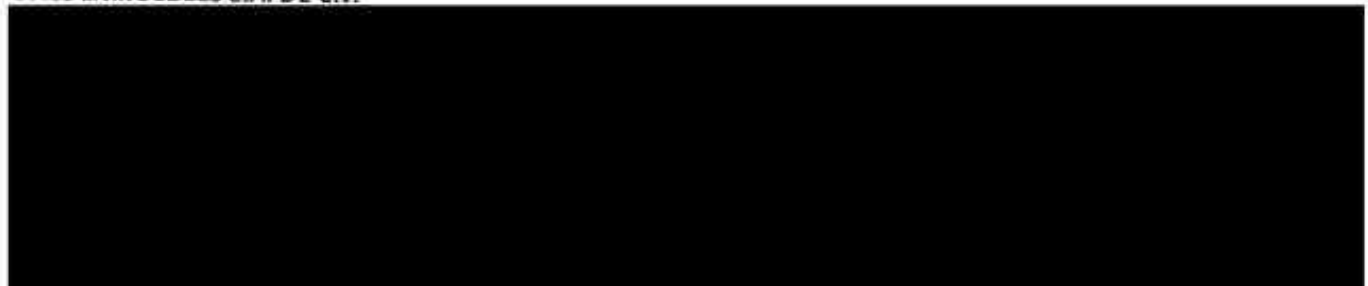
**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

Tepic, Nayarit a 07 de julio de 2025

Asunto: Se emite Resolutivo.

**C. JAVIER ALBERTO GONZÁLEZ GARCÍA,
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
DACS INMUEBLES S.A. DE C.V.**



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el **C. Javier Alberto González García**, representante legal de la persona moral denominada **DACS INMUEBLES S.A. de C.V.** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto "OCEAN VILLAS 4"** se localiza en el predio denominado Fusión del Lote 23 y RT-16F del Fraccionamiento Punta del Burro, al noroeste del poblado de La Cruz de Huanacaxtle, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; coordenadas UTM de referencia: X= 453,050.7940, Y= 2,294,773.5682, DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el *19 de febrero de 2025*, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito de enero del mismo año, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2024TD006**.
- II. Que el *24 de febrero de 2025* mediante escrito sin fecha, el **promovente** presentó la página del periódico del *27 de febrero de 2025* en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**).



Handwritten signature



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

- III. Que el 27 de febrero de 2025, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0010/25**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 20 al 26 de febrero de 2025 y extemporáneos.
- IV. Que el 28 de febrero del 2025, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA- P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V. Que mediante oficios **138.01.03/0657/2024** y **138.01.03/0658/2024** ambos del 03 de marzo de 2025, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas con atención a la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología y al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (**OROMAPAS**) de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al proceso de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VI. Que mediante oficio **138.01.03/0659/2025**, del 03 de marzo de 2025, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**) el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VII. Que con fundamento en los artículos **35 BIS** segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **RLGEEPAEIA**, esta Oficina de Representación Federal, mediante el oficio con núm 138.01.03/0759/2025 del 10 de marzo de 2025, solicitó a la **promovente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VIII. Que el 23 de abril de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación Federal el oficio de con núm. D.G.0566/2025, de fecha 16 de abril de 2025, de la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

Ecología y al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (OROMAPAS)

- IX. Que el *20 de mayo de 2025*, se recibió en esta Oficina de Representación Federal el escrito sin fecha, mediante el cual el **promoviente**, dio respuesta al requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. **138.01.03/0759/2025** referido en el Resultando VII del presente Oficio, la cual se considerará para la resolución del mismo.
- X. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta al oficio **138.01.03/0657/2025** referido en el Resultando V y al oficios referido en el Resultando VI del presente Oficio, por lo que se considera que las Unidades Administrativas consultadas, no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º incisos O) y Q), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 42º fracción III, XV, XXXV inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el *14 de marzo de 2025*.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero, que requiere cambio de uso de suelo y que pretende ocupar una fracción de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción VII, IX y X de la **LGEEPA** y 5º Inciso 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





**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el Resultado IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

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 RLGEOPAMEIA, 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 RLGEOPAMEIA, impone la obligación al promovente de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del proyecto.

Una vez analizada la información de la MIA-P y de acuerdo con lo manifestado por la promovente en ésta, el proyecto consiste en la construcción de un edificio de tres niveles, Roof Top y sótano de servicios con bodegas y 10 cajones de estacionamiento, con cubo de escaleras y elevador; albergará tres unidades o departamentos, una cancha de Pádel, alberca exterior, área de asoleaderos, andadores y áreas verdes, en el lote de terreno identificado como Fusión del Lote 23 y RT-16F del fraccionamiento Punta del Burro, al noreste del poblado La Cruz de Huanacaxtle en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con una superficie total de 2,606.37 m².

A continuación se muestra el cuadro de áreas por nivel, así como la tabla de coeficientes y permisibilidad en relación con el predio de proyecto

Table with 4 columns: Nivel, Area edificada, Sotano servicios, Albercas sin techar. Rows include Sotano 01 and Nivel 1 (Pb).





**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

| | | | |
|--------------|--------------------|------------------|------------------|
| Nivel 2 | 619.96 M2 | N/A | 30.21 M2 |
| Nivel 3 | 619.96 M2 | N/A | N/A |
| Nivel 4 | 218.15 M2 | N/A | 36.93 M2 |
| Total | 2,069.03 M2 | 685.03 M2 | 229.17 M2 |

Permisibilidad del lote para El Proyecto

| | Coeficientes | | |
|-----------------------|--------------|-------------|--------|
| | Permitido m2 | Proyecto | Cumple |
| Terreno mínimo | 600 | 2,606.37 m2 | Si |
| Cos | 781.911 | 616.96 | Si |
| Cus | 3127.644 | 2069.03 | Si |

Descripción del proyecto

Planta sótano

El Sótano será exclusivamente de servicios, con una superficie de 685.03 m², cuenta con capacidad para 10 cajones de estacionamiento de los cuales uno será para servicio y otro exclusivo para discapacitados, 5 bodegas para residentes (4 de 10 m² y 1 de 11.37 m²), área para equipo de alberca de 13.20 m², bodega de servicios de 2.41 m², cuarto de limpieza de 4.77 m², medio baño de 2.77 m², área de site de 5.15 m², área para subestación eléctrica de 12.09 m², cubo de escalera y cubo de elevador, bodega VRF (aire acondicionado), cuarto de basura, área de oficina con medio baño y rampa de acceso a estacionamientos.

Nivel 1 (Planta baja).

La planta baja cuenta con 616.96 m² edificados (techados), más las áreas comunes o amenidades del proyecto que se encuentran proyectadas al aire libre es decir sin techar, que se conforman con una alberca con jacuzzi de 116 m², área de asoleaderos 309.37 m², cancha de Pádel de 168 m², andadores o vialidad interna de 219 m², rampa de acceso a sótano de 63 m² (andador de maniobras) y 1,112 m² de áreas verdes. Lo anterior da un total de 2,606.37 m²

Primer nivel.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

En este primer nivel se encuentra una unidad habitacional o departamento y cuenta con cinco recámaras, dos con balcón; cinco baños (uno con vestidor), cuarto de servicio con baño, sala, cocina, comedor, alacena, bar, ½ baño de visitas, oficina, lavandería, bodega, terraza, áreas de estar, jardín y alberca de 30.21 m², circulaciones verticales de escalera y elevador; cuarto de servicio con baño, que como ya se mencionó cuenta con un desplante cubierto de 616.96 m².

Nivel 2

El nivel 2 tiene una superficie de 616.96 m² construidos cuenta con una unidad habitacional o departamento y cuenta con cinco recámaras, dos con balcón, cinco baños (uno con vestidor), cuarto de servicio con baño, sala, cocina, comedor, alacena, bar, ½ baño de visitas, oficina, lavandería, bodega, terraza y alberca de 30.21 m², circulaciones verticales de escalera y elevador, cuarto de servicio con baño.

Nivel 3 y Roof Top

El Nivel 3 tiene una superficie de 616.96 m², cuenta con una unidad en planta que consta de cinco recámaras, cinco baños, cuarto de servicio con baño, sala, cocina, comedor, oficina, alacena, ½ baño, área de lavandería y terraza; el cual se comunica por medio de escaleras hacia el Roof Top.

Roof Top

Con una superficie edificada (techada) de 218.15 m² se integra con: escaleras, estar, sala de TV, zona de juegos, bar, bodega Cava, 2 baños, bodega, bodega exterior, dos cubos de escaleras, elevador, bodega exterior de basura y de aires acondicionados VRF, así como cuarto de máquinas; así como alberca de 56.67 m², asoleaderos con camastros, sala, comedor y asador al aire libre.

Jardineras. Pequeños espacios ubicados en las zonas de las piscinas y terrazas, con el propósito de integrar naturaleza y crear espacios de sombra, delimitados por machuelos, medios muros, muretes o muros de contención, según cada espacio.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

Jardines y áreas verdes. El proyecto conservará más de 1,100 m² de la superficie total como áreas verdes y jardines donde se mantendrá la vegetación nativa y se dirigirá el trasplante de los ejemplares arbóreos recatados.

Descripción del proyecto por etapa.

Etapa de Preparación del Sitio y Construcción.

Se tendrá especial cuidado de que en el sitio de **proyecto** se realice previamente al inicio de las actividades de preparación del sitio, el ahuyentamiento por medios sonoros y recorridos para propiciar la movilización de la poca fauna que pudiera estar presente y en su caso la ubicación de madrigueras y nidos para su protección y reubicación, además del rescate de la flora y reubicación inmediata de la fauna silvestre de lenta movilización.

De forma simultánea se instalarán los letreros de prohibiciones y seguridad, así como de los datos de las autorizaciones en materia ambiental y de cambio de uso de suelo e instalación de sanitarios portátiles y la colocación de tapiales provisionales para protección de terceros y de la propia obra.

Etapa de preparación del sitio.

Las etapas necesarias para realización del proyecto, se consideran las acciones que servirán de apoyo para la construcción y operación del proyecto y consisten en:

Trazo y Limpieza del Terreno.

Con base en la información topográfica del terreno, aplicando especificaciones de diseño se traza y marca con estacas y cintas plásticas las áreas que serán ocupadas por las obras del proyecto, se llevará a cabo la limpieza del área y simultáneamente, se realizará la identificación de las especies a rescatar por el experto forestal, debido a que en el predio se encuentran especies susceptibles de rescate para su reubicación dentro de las áreas destinadas como verdes del **proyecto**.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

Limpeza del terreno. Se realizará el retiro basura que pudiese existir en el terreno. Delimitación del área de obra, en la propiedad privada. Se ubicará el límite de obra en todas sus colindancias, y se colocará malla sombra sobre la colindancia más próxima al frente de trabajo, esto para evitar que personal de obra y materiales y residuos de la construcción lleguen afecten a los predios colindantes.

Rescate de flora.

Rescatar árboles que toleren el trasplante, ante el cambio de uso de suelo es crucial para mantener los servicios ecosistémicos en el entorno, proteger la biodiversidad, mantener la salud de los ecosistemas y cumplir con las regulaciones ambientales.

En el área del proyecto se registraron 13 especies, debido a que el terreno está considerado como área urbanizada dentro del fraccionamiento Punta del Burro, municipio de Bahía de Banderas, de las cuales se rescataran 65 individuos de 7 especies

Desmante.

Consiste en el retiro de maleza, plantas de campo y en general toda la vegetación que existe en el terreno donde se construirán las obras del **proyecto**, previo a estas actividades se llevará a cabo el rescate de los individuos de las especies identificadas y marcadas durante las actividades de trazo del proyecto. Esta actividad se realizará con herramienta manual, el material obtenido se picará y se utilizará como fertilizante en las áreas verdes y ajardinadas del **proyecto**.

Rescate de fauna silvestre.

Previo a las actividades de desmante se llevará a cabo un programa de rescate y reubicación de fauna silvestre, incluidas o no en la **NOM-059-SEMARANT-2010** que pudiera presentarse en las áreas a intervenir el cual considera lo siguiente:

- La realización de recorridos matutinos del área a intervenir para ubicar nidos y madrigueras y en su momento, se realizará el rescate de las especies de fauna silvestre, especialmente aquellas especies de lento desplazamiento que se presenten en el área.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

- Se destinarán áreas con las mismas condiciones ambientales para reubicar los nidos y los individuos de fauna silvestre que se rescatarán, estas actividades deberán ser registradas rigurosamente en una bitácora, en caso de que se presenten algunos organismos de fauna silvestre.

Despalme.

Consiste en retirar la capa superficial (tierra vegetal) de las áreas del **proyecto** que por sus características mecánicas no serán adecuadas para el desplante de las obras. El despalme se ejecutará en el terreno en donde se construirán las obras del **proyecto**, el espesor de la capa a despalmar por lo general será de entre 20-30 cm.; el retiro de tierra vegetal que contenga material orgánico se realizará por medios mecánicos y está será almacenada en un lugar específico dentro del área del **proyecto** para posteriormente ser utilizada en las actividades de relleno o jardinería.

Para todos estos procesos se tendrá especial cuidado de realizar riegos para evitar la dispersión de partículas a la atmósfera.

Etapas de construcción del proyecto.

Cortes.

Son excavaciones a cielo abierto en el terreno natural para la formación de la sección de **proyecto**, especialmente para la conformación del sótano de servicios y de cimentaciones, de acuerdo con las actividades de nivelación topográfica realizada previamente, cuando el material producto de las excavaciones cumpla con las especificaciones, puede ser utilizado en la formación de terrapienes, logrando con esto reducir el costo de la obra y la conservación del suelo fértil.

Nivelación.

Esta actividad se realizará por un equipo de topógrafos que, en el terreno, indicarán y marcarán los niveles en los que deberá cortarse el terreno, logrando así un terreno uniforme a lo largo de toda la superficie. Se debe





**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

obtener una pendiente constante, no erosiva y que al mismo tiempo permita el establecimiento y construcción de las obras del **proyecto**.

Excavaciones.

La excavación es el movimiento de tierras realizado a cielo abierto y por medios mecánicos, utilizando pico y palas o preferentemente en forma mecánica, con excavadoras y cuyo objeto consiste en alcanzar el nivel de arranque de la edificación de estructuras y se utiliza para dar cabida a las fundaciones, zapatas, cimientos, zanjas, nivel de sótano de servicios y trincheras para la posterior conexión de los servicios de drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, electricidad, voz y datos.

Compactación.

Se requiere de la compactación en las áreas destinadas a la construcción de la rampa de acceso a sótano y andadores al 95% proctor de 30 cm. de espesor, con material propio de la zona, esta actividad se llevará a cabo mediante el empleo de rodillo compactador mecánicos, además, se requerirá de agua no potable la cual será suministrada mediante camiones pipa, este procedimiento se le aplica a los suelos para aumentar su resistencia y disminuir la capacidad de deformación que se obtiene al someter el suelo a técnicas convenientes, que aumentan el peso específico seco, disminuyendo sus vacíos, la cual permite llevar a cabo el asentamiento de las estructuras del **proyecto**.

Pavimentos.

El pavimento forma parte del firme y es la capa constituida por uno o más materiales que se colocan sobre el terreno natural o nivelado para áreas exteriores, aseleaderos, andadores y rampa de acceso a sótano, para aumentar su resistencia y servir para la circulación de personas o vehículos, para el caso del **proyecto** los andadores y los pavimentos serán de concreto hidráulico.

Cimentación.

La base sobre la que descansa toda construcción es lo que se le llama cimientos. Rara vez éstos son naturales. Lo más común es que tengan que construirse bajo tierra como será el caso, para lo cual se excavan





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

previamente las cepas. La profundidad y la anchura de estos se determinan por cálculo, de acuerdo con las características del terreno, el material de que se construyen y la carga que han de sostener, para este caso la cimentación de las obras que serán de columnas, zapatas aisladas, zapatas corridas y contrarabes fabricadas a base de concreto armado. La cimentación se realizará de forma simultánea a las actividades de excavación y nivelación del sótano, para preservar la estabilidad del terreno. La cimentación de la edificación atenderá a las propuestas del Informe Geotécnico y al análisis estructural que en su momento se genere.

Inicialmente se tiene contemplado lo siguiente: pilas coladas in situ, a una profundidad de desplante de 3 metros; zapatas corridas para muros de contención en sótanos y estructuras ligeras (pérgolas) en terrazas exteriores; y losa de cimentación para las piscinas.

Edificación de muros, pisos y acabados.

A partir del nivel de piso las obras que integrarán el proyecto, serán de estructura de concreto reforzado, con muros exteriores de block juntado con mortero con acabado aplanado; pisos, entre pisos y techos serán de losas planas de concreto. Los muros interiores serán de block y de tablero de cemento.

Instalación hidrosanitaria, eléctrica y de tipo especial de sótano y edificio. Conforme se avance en las estructuras, se ingresarán a las edificaciones las tuberías, ductos, cables y demás instalaciones requeridas para contar con los servicios necesarios para cada uso. Acabados. Se realizarán los acabados en techos, muros y pisos. Con instalación de plafones, aplanado de muros e instalación de pisos; pintura interior y exterior; impermeabilización de azotea; instalación de muebles de baño y cocina, y de cancelería, carpintería y herrería.

Infraestructura: Construcción e instalación de cisternas, e instalación de acometida eléctrica. Amenidades. Construcción de elementos del proyecto destinados para la recreación y esparcimiento de los residentes.

Equipamiento. Instalación de equipos en edificio y exteriores para el correcto funcionamiento del inmueble. Incluye instalación de elevadores, sistema hidroneumático, de calefacción de agua, de aire acondicionado, planta de emergencia, sistema contra incendios, sistemas de bombeo de agua potable y alcantarillado, trampas de grasa y de arena, tanques de gas, sistema de riego e iluminación.





**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

Albercas.

Para su construcción se llevará a cabo la excavación de las áreas que ocuparán y se colarán las losas de lado y la losa de fondo. La construcción de la losa de fondo se iniciará con el colado de una plantilla de concreto simple de 5 cm. para recibir el armado de la losa dejando las preparaciones de varilla de refuerzo para los muros de lado correspondientes, posteriormente, se procederá al colado en el que se empleará concreto premezclado, con un aditivo que tendrá un impermeabilizante integrado. Los muros de la alberca se armarán según el diseño estructural, a su vez se colocará la cimbra perimetral a la altura correspondiente, posteriormente se colará con concreto premezclado con las mismas especificaciones de la losa de fondo de la alberca y se recubrirá con el diseño.

Las Áreas de asoleaderos serán con un firme de concreto con piedra de sello (grava de la zona) deslavado con resistencia de 100 kg por cm².

Instalación de Equipos y Limpieza

Conforme se vayan cerrando frentes de obra se comenzará con la instalación de equipos de aires acondicionados, mobiliario y equipo de cocinas, baños e instalaciones especiales, y se iniciará un proceso de limpieza gruesa y revisión de instalaciones, equipos y sistemas para encontrar y reparar fallas en su caso, y una vez realizado eso se procederá a la limpieza fina de la obra para entrega.

Materiales de construcción

Los materiales de las obras de apoyo serán de tipo desmontable, como láminas de cartón o metálicas apoyadas en un pequeño firme de cemento y con ventanería prefabricada de fácil montaje y desmontaje. Ninguna de las obras de apoyo será permanente ya que su ubicación queda en áreas que existe un uso preconcebido; en cuanto a la construcción de las obras del proyecto se construirán con los materiales básicos que se utilizan para cualquier tipo de construcción de casas y edificios, dándole prioridad a materiales como es el caso de la madera, concreto, tabiques, aluminio, Tablaroca, Duroc, aluminio, PVC, y vidrio para las ventanas.





**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

Etapas de operación y mantenimiento

Una vez concluida la obra, la operación y mantenimiento, consiste en revisión y reparación periódicas de eventuales daños ocultos, con el fin de mantener en óptimas condiciones de operación dándole mantenimiento a las zonas ajardinadas y a las obras exteriores del proyecto, así como mantenimiento preventivo durante toda la vida del **proyecto**.

Etapas de abandono del sitio.

No se pretende ni a corto ni a mediano plazo el abandono del sitio, de tal manera que dentro de 99 años que es la etapa calculada de operación se tomarán las decisiones de abandono por reestructuración del **proyecto** a la autoridad si es que existe en ese tiempo.

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

En la preparación del sitio, se recolectará todo tipo de basura generada por la limpia que se realice en todas las áreas cubiertas por vegetación anual, mismas que se compactarán, el material sobrante del despilme se dividirá en la recolección del suelo orgánico que se reutilizará en las áreas de ajardinamiento, el sobrante, las excavaciones para las zanjas para la cimentación producirán material fértil que se utilizará para las nivelaciones que así se requieran y el producto desechable de la construcción se recolectará y separará en aquellos que puedan ser reciclables o reutilizables y el sobrante que no tenga uso se almacenará temporalmente para su disposición en el relleno sanitario municipal junto con la vegetación compactada, en tanto los trozos de madera de arbolado se triturará para utilizarse posteriormente como abono orgánico.

Durante la construcción se generarán residuos en sitio, los cuales serán separados en residuos de manejo especial (RME), como madera, plástico, suelo y materiales geológicos y vidrio.

Respecto a los desechos a los residuos de manejo especial se dispondrán en un sitio autorizado por el municipio para los RME por medio de un prestador de servicios autorizados.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

Durante la operación y mantenimiento del **proyecto**, la gran mayoría de los residuos generados comprenden aquellos de naturaleza residuos sólidos urbanos, mientras que algunas labores de mantenimiento generan residuos peligrosos en una cantidad mínima, previo a ser colectados por una empresa autorizada para su transporte y disposición, recibiendo la empresa operadora del **proyecto** el manifiesto correspondiente.

Generación de gases efecto invernadero.

Los procesos de la industria turística-inmobiliaria en general no son fuentes que generen directamente gases de efecto invernadero, sin embargo, indirectamente se puede atribuir la responsabilidad de algunas de estas emisiones, en particular de CO₂ a la maquinaria utilizada durante la construcción del **proyecto**.

Por las dimensiones y tipo de **proyecto**, no fue posible identificar ni determinar la generación de gases de efecto invernadero y menos calcularlo por etapa del proyecto. Para todas las etapas del proyecto no se considera la emisión de ningún gas de efecto invernadero.

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





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 fracción VII, IX y X de la LGEEPA y 5 Inciso O) y Q) del RLGEPAEIA.

Que la promovente revisó y citó en la MIA-P los Artículos de la Ley de Cambio Climático y su Reglamento, de la Ley de Bienes Nacionales y su Reglamento respecto a la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los residuos (LPGIR) y de la Ley General de Asentamientos Humanos, que consideró, regulan las obras y actividades del proyecto.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).

El área del proyecto "Ocean Villas 4", está enclavado en la Unidad Ambiental Biofísica 65, dirigida a lograr la sustentabilidad ambiental del territorio, al mejoramiento del sistema social e infraestructura urbana y al fortalecimiento de la gestión y la coordinación institucional.

El proyecto queda solamente dentro de una sola UGA que es la 65 y es acorde con las políticas derivadas de ella.

La siguiente tabla describe las características de la UAB en la que se localiza el proyecto.

Table with 2 columns: Attribute and Value. Title: Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT). Rows include: UAB (65), Nombre de la UAB (Sierras de la costa de Jalisco y Colima), Rectores del desarrollo (Preservación de flora y fauna), Coadyuvantes del desarrollo (Forestal, minería), Asociados del desarrollo (Ganadería, turismo), Otros sectores de interés (-), Política ambiental (Protección, preservación y aprovechamiento sustentable), Nivel de atención prioritaria (Baja).





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

Table with 2 columns: Estrategias and a list of numbers (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15BIS, 21, 22, 23, 31, 33, 37, 38, 42, 43, 44)

Que el área del proyecto no colinda, ni está cerca de un Área Natural Protegida; la más cercana, son Islas Marietas que se localizan a 12 Km.

De acuerdo con lo manifestado por el promovente, las normas aplicables al desarrollo del proyecto y su vinculación con el mismo 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 contará con una planta de tratamiento de aguas residuales, disposición de lodos y capacidad necesaria para recibir y tratar las aguas residuales domésticas que generará el proyecto en cumplimiento con los lineamientos establecidos en por la normativa mexicana correspondiente.

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. Se establecerán las medidas necesarias por medio de la vigilancia ambiental para el cumplimiento de la norma. Las fuentes móviles que generarán emisiones serán los vehículos automotores en las etapas de preparación del sitio y construcción. Por lo anterior, se contará con un programa de mantenimiento periódico a los vehículos, considerando la eficiente combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos y el buen estado mecánico. Se llevarán evidencias documentales de su cumplimiento. En el caso de vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, se verificará que se cuente con el registro correspondiente de cada unidad, lo anterior para el cumplimiento de los parámetros contenidos en las tablas que contemplan los Límites Máximos Permisibles de Emisión, tanto para el Método Dinámico como Estático.

NOM-043-SEMARNAT-1993. Que establece los niveles máximos permisibles de emisión a la atmósfera de



Handwritten signature and initials



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

partículas sólidas provenientes de fuentes fijas.

Esta norma oficial mexicana establece los niveles máximos permisibles de emisión a la atmósfera de partículas sólidas provenientes de fuentes fijas y es de observancia obligatoria para los responsables de las fuentes fijas que emitan partículas sólidas a la atmósfera, con la excepción de las que se rigen por normas oficiales mexicanas específicas.

NOM-044-SEMARNAT-2017. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de hidrocarburos totales, hidrocarburos no metano, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, partículas y opacidad de humo provenientes del escape de motores nuevos que usan diésel como combustible y que se utilizarán.

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.

La presente Norma Oficial Mexicana establece los límites máximos permisibles de emisión expresados en coeficiente de absorción de luz o por ciento de opacidad, proveniente de las emisiones del escape de los vehículos automotores en circulación que usan diésel como combustible, método de prueba y características técnicas del instrumento de medición. Su cumplimiento es obligatorio para los propietarios o legales poseedores de los citados vehículos, centros de verificación vehicular, unidades de verificación y autoridades competentes. Se excluyen de la aplicación de la presente Norma Oficial Mexicana, la maquinaria equipada con motores a diésel empleada en las actividades agrícolas, de la construcción y de la minería.

NOM-052-SEMARNAT-2005. Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.

Esta Norma Oficial Mexicana establece el procedimiento para identificar si un residuo es peligroso, e incluye los listados de los residuos peligrosos y las características que hacen que se consideren como tales.

Vinculación. Para el **proyecto** se contempla un Programa de Manejo de Residuos Peligrosos y el establecimiento de un Almacén Temporal para su resguardo y su posterior confinamiento, obteniendo el manifiesto correspondiente, por lo que se garantiza el cumplimiento de dicha Norma.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

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. Las especies de flora y fauna presentes en el proyecto y enlistadas en esta NÓM son las siguientes:

FAUNA

REPTILES

- *Ctenosaura pectinata* , Amenazada
- *Iguana Iguana* , Sujeta a protección especial

AVES

- *Aratinga canicularis* Sujeta a protección especial
- *Forpus cyanopygius* Sujeta a protección especial
- *Cyanocorax sanblasianus* Sujeta a protección especial
- *Archilochus colubris* Sujeta a protección especial
- *Buteogallus anthracinus* Sujeta a protección especial
- *Amazilia violiceps* Sujeta a protección especial

FLORA

Orbignya guacuyule Sujeta a protección especial

NOM-161-SEMARNAT-2011. Que establece los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

o exclusión a dicho listado, así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo. Publicada en el DOF el 01 de febrero de 2013. Adiciones en DOF del 12 de noviembre del 2013. Acuerdo por el que se modifica. DOF el 05 de noviembre de 2014.

Vinculación. Durante la etapa de construcción se cumplirá con los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial que se generen durante la etapa de construcción, conforme lo establecen los apartados 6.1 y 6.3 de esta norma. En caso de generarse una cantidad mayor a 80 m³ de residuos de construcción y de acuerdo con la fracción VII del anexo normativo, los residuos de manejo especial estarían sujetos a un Plan de Manejo. De requerirse un plan de manejo se dará cumplimiento con la presentación y registro del Plan de Manejo conforme el apartado 10.3 de la norma.

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

El área del proyecto se encuentra inscrito y regulado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit. En el plano E-14 denominado "Estrategia", "Zonificación Secundaria", "Emiliano Zapata, Nuevo Corral del Risco e Higuera Blanca", del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, el uso de suelo que incide en el proyecto es T25 (desarrollo turístico densidad 25 cuartos hoteleros por hectárea).

Superficies y coeficientes del proyecto y comparativo.

Table with 5 columns: Norma, Potencial, Proyecto, Cumplimiento. Rows include COS (.30), CUS (1.20), Viviendas/HA, and Niveles.

El proyecto cumple a cabalidad con los Coeficientes Urbanísticos para el Uso de Suelo que le corresponde, quedando incluso por debajo de su potencial de desarrollo en cuanto a COS, CUS, densidad y niveles. Todo lo anterior se corrobora con el Oficio de Compatibilidad Urbanística número DUXII/COM/0317/2024 de fecha 03 de enero de 2025.





**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

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

Que la fracción IV del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación 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 Área de Influencia y Sistema Ambiental.

En virtud de que todo el frente de costa se encuentra en un dinámico proceso de construcción y por lo tanto de transformación del sitio, para la Zona de Influencia se delimitó un polígono de 96 ha donde se puede observar el mismo fenómeno y para el sistema ambiental un área de 250 ha, en el que se puede observar que la transformación del sitio se está presentando en la zona costera, aprovechando la belleza escénica del mar y la morfología costera.

Medio Biótico.

Flora.

El área del **proyecto**, su zona de influencia y sistema ambiental corresponden a vegetación Secundaria Arbustiva de Selva baja caducifolia con elementos de selva mediana caducifolia, apareciendo en su área de influencia con elementos de selva perennifolia en las áreas donde pasan pequeñas escorrentías en épocas de lluvias que permanecen húmedas durante casi todo el año.

A continuación, se detallan las características en diámetro y altura por especie de los individuos encontrados dentro del predio.





**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

| Etiquetas de fila | Cuenta de Nombre científico | Promedio de DN | Promedio de Altura m |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------|----------------------|
| <i>Acacia angustissima</i> | 27 | 13.1481481 | 7.222222222 |
| <i>Acacia cornigera</i> | 8 | 10.625 | 14.375 |
| <i>Attalea cohune</i> | 2 | 20 | 10 |
| <i>Bursera simaruba</i> | 4 | 10 | 8.75 |
| <i>Enterolobium cyclocarpum</i> | 3 | 18.3333333 | 11.66666667 |
| <i>Ficus crocata</i> | 2 | 57.5 | 12.5 |
| <i>Guaiacum coulteri</i> | 27 | 13.1481481 | 7.222222222 |
| <i>Guazuma ulmifolia</i> | 57 | 11.8421053 | 5.964912281 |
| <i>Haematoxylum brasiletto</i> | 4 | 7.5 | 5 |
| <i>Leucaena lanceolatum</i> | 5 | 14 | 10 |
| <i>Psidium sartorianum</i> | 1 | 10 | 10 |
| <i>Spondia purpurea</i> | 50 | 10.8 | 6 |
| <i>Tahpariti elatum</i> | 26 | 12.5 | 8.653846154 |
| Total | 216 | - | - |

La vegetación en el predio mayormente presenta diámetros de talla pequeña, el diámetro menor considerado es de 10 centímetros y el diámetro máximo encontrado es de 70.

En tanto que la altura de los individuos en el estrato arbóreo varía entre 5 y 20 metros, siendo 5 metros el valor de altura con mayor frecuencia (130 individuos)

El volumen para retirar es de 17.7324 m³ VTA, repartido en las siguientes especies:

| Especie | Volumen |
|---------------------------------|-------------|
| <i>Acacia angustissima</i> | 2.01792 |
| <i>Acacia cornigera</i> | 0.899801804 |
| <i>Attalea cohune</i> | 1.410595468 |
| <i>Bursera simaruba</i> | 0.18416107 |
| <i>Enterolobium cyclocarpum</i> | 0.71594 |





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| <i>Ficus crocata</i> | 3.73596 |
| <i>Guaiacum coulteri</i> | 1.85957 |
| <i>Guazuma ulmifolia</i> | 1.541202335 |
| <i>Haematomaxylum brasiletto</i> | 0.06316805 |
| <i>Leucaena lanceolatum</i> | 0.423360953 |
| <i>Psidium sartorianum</i> | 0.06044 |
| <i>Spondia purpurea</i> | 3.110199319 |
| <i>Talipariti elatum</i> | 1.710066878 |
| Total | 17.73238588 |

El volumen se encuentra dividido en 13 especies:

| Etiquetas de fila | No. de individuos |
|----------------------------------|-------------------|
| <i>Acacia angustissima</i> | 27 |
| <i>Acacia cornigera</i> | 8 |
| <i>Attalea cohune</i> | 2 |
| <i>Bursera simaruba</i> | 4 |
| <i>Enterolobium cyclocarpum</i> | 3 |
| <i>Ficus crocata</i> | 2 |
| <i>Guaiacum coulteri</i> | 27 |
| <i>Guazuma ulmifolia</i> | 57 |
| <i>Haematomaxylum brasiletto</i> | 4 |
| <i>Leucaena lanceolatum</i> | 5 |
| <i>Psidium sartorianum</i> | 1 |
| <i>Spondia purpurea</i> | 50 |
| <i>Talipariti elatum</i> | 26 |
| Total | 216 |

Fauna.

Bibliográficamente, se identificaron las siguientes especies:

| Familia | Nombre científico | Nombre común |
|---------|-------------------|--------------|
| Boidae | Boa constrictor | Boa |





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

Table with 3 columns: Family, Scientific Name, and Common Name. Rows include Colubridae (Oxybelis aeneus, Bejuquillo), Elapidae (Micrurus distans, Ctenosaura pertinata, Iguana iguana, Cnemidophorus lineattissimus), Viperidae (Agkistrodon bilineatus, Zolcuate), Gekkonidae (Phyllodactylus lanei, Salamanesca Pata de res), Phrynosomatidae (Urosaurus bicarinatus, Roño, Lagartija del árbol del pacífico), and Dactyloidae (Anolis nebulosus, Abaniquillo pañueño del pacífico).

Especies de reptiles en el área de influencia identificadas bibliográficamente.

Es importante señalar, que éste listado corresponde a censos realizados antes de que se transformara el sitio, por lo que los únicos ejemplares observados, fueron la iguana y el garrobo, ambas se encuentran enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 y los habitantes de la zona ya están acostumbrados a verlos con frecuencia, sin realizar ningún tipo de daño hacia ellos.

- Aves: Bibliográficamente, e históricamente existían antes de fraccionar la zona, las siguientes especies que habitaban dentro de la selva baja subcaducifolia (hoy totalmente transformado) las siguientes especies:

Table with 3 columns: Familia, Nombre científico, and Nombre común. Rows include Cathartidae (Coragyps atratus, Zopilote común (Observada)), Columbidae (Columbina inca, Tórtola cola larga), Columbidae (Leptotila verreauxi, Paloma arroyera), Psittacidae (Aratinga canicularis, Perico frente naranja), Psittacidae (Forpus cyanopygius, Perico Caterina), and Cuculidae (Crotophaga sulcirostris, Garrapatero pijuy).





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

| Familia | Nombre científico | Nombre común |
|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| Caprimulgidae | <i>Chordeiles acutlennis</i> | Chotacabras menor |
| Caprimulgidae | <i>Chordeiles minor</i> | Chotacabras zumbón |
| Trochilidae | <i>Amazilia violiceps</i> | Colibrí corona violeta |
| Trochilidae | <i>Calypte costae</i> | Colibrí cabeza violeta |
| Trogonidae | <i>Trogon elegans</i> | Trogón elegante |
| Picidae | <i>Melanerpes crysogenys</i> | Carpintero enmascarado |
| Picidae | <i>Dryocopus lineatus</i> | Carpintero lineado |
| Picidae | <i>Campephilus guatemalensis</i> | Carpintero pico plata |
| Tyrannidae | <i>Empidonax minimus</i> | Mosquero mínimo |
| Tyrannidae | <i>Tyrannus melancholicus</i> | Tirano tropical |
| Hirundinidae | <i>Stelgidopteryx serripennis</i> | Golondrina ala aserrada |
| Hirundinidae | <i>Hirundo pyrrhonata</i> | Golondrina risquera |
| Hirundinidae | <i>Hirundo rustica</i> | Golondrina tijereta |
| Corvidae | <i>Cyanocitta collieri</i> | Urraca-hermosa cara negra |
| Corvidae | <i>Cyanocorax sanblasianus</i> | Chara de San Blas |
| Corvidae | <i>Corvus sinaloae</i> | Cacalote |
| Mimidae | <i>Melanotis caerulescens</i> | Mulato azul |
| Emberizidae (Parulinae) | <i>Oporornis tolmiei</i> | Chipe de Tolmie |
| Emberizidae (Parulinae) | <i>Wilsonia pusilla</i> | Chipe corona negra |
| Emberizidae (Icterinae) | <i>Quiscalus mexicanus</i> | Zanate mexicano |





**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

| Familia | Nombre científico | Nombre común |
|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Emberizidae (Icterinae) | <i>Coccyz melanicterus</i> | Cacique mexicano, Calandria |

Especies de aves en el área de influencia identificadas bibliográficamente.

- **Mamíferos:** Bibliográficamente se reportan para la zona, antes de los asentamientos urbanos, las siguientes especies:

| Familia | Nombre científico | Nombre común |
|-------------|----------------------------------|------------------|
| Didelphidae | <i>Didelphis virginiana</i> | Tlacuache |
| Dasypodidae | <i>Dasyus novemcinctus</i> | Armadillo |
| Canidae | <i>Canis latrans</i> | Coyote |
| Mustelidae | <i>Mustela frenata</i> | Comadreja |
| Mustelidae | <i>Spilogale pygmaea</i> | Zorrillo pigmeo |
| Mustelidae | <i>Mephitis macroura</i> | Zorrillo listado |
| Procyonidae | <i>Bassariscus astutus</i> | Cacomiztle |
| Procyonidae | <i>Procyon lotor hernandezii</i> | Mapache |
| Procyonidae | <i>Nasua narica molaris</i> | Coati |
| Tayassuidae | <i>Pecari tajacu</i> | Pecari, Jabali |
| Cervidae | <i>Odocoileus virginianus</i> | Venado |
| Leporidae | <i>Sylvilagus cunicularius</i> | Conejo |
| Sciuridae | <i>Sciurus nayaritensis</i> | Ardilla |

Especies de mamíferos en el área de influencia identificadas bibliográficamente.

La fauna silvestre en el sitio del **proyecto**, al igual que la flora, fueron sustituidas y desplazadas por las edificaciones pudiéndose observar la fauna que cohabita con el humano que son algunas aves, pequeños mamíferos y reptiles que incluso conviven en las áreas abiertas de los desarrollos.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

Especies identificadas dentro del predio del proyecto.

- Iguana Verde (Iguana iguana).
Garrobo (Ctenosaura pectinata).
Lagartija de árbol (Urosaurio bicarinatus).

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 RLGEOPAMEIA en análisis, dispone la obligación a la promovente de incluir en la MIA-P uno de los aspectos fundamentales del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, que es la identificación, descripción y evaluación de los Impactos ambientales que el proyecto puede ocasionar; en este apartado es donde la promovente debe enfocar su análisis a criterios de decisión establecidos en el artículo 44 del RLGEOPAMEIA, 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 integridad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. Asimismo, la fracción VI del artículo 12 del RLGEOPAMEIA 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:

Actividades del proyecto que pueden generar impactos ambientales, por etapa:

Table with 4 columns: Fuente de cambio, Componente impactado, Perturbación (impacto), and Medidas de mitigación o compensación. The table is currently empty.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

| | | | |
|------------------------------|-----------|--|--|
| Despalme | Suelo | Erosión | Se pretende conservar como ajardinados y reforestados con especies nativas de la región las áreas abiertas del proyecto ; no se requiere realizar obras para los servicios en virtud de que el proyecto se encuentra en un área urbanizada que dispone de todos los servicios indispensables para su operación. |
| | Flora | Perdida de la cobertura vegetal | Aún con la ocupación del proyecto lo cual provoca un impacto residual dentro del terreno, se aplicará como medida compensatoria la siembra de vegetación nativa, y la reubicación de los pocos ejemplares de arbolado, sin dejar suelo desnudo expuesto a la erosión en las áreas que así lo permitan. |
| | Fauna | Afectación a especies de Fauna Silvestre | Este impacto prácticamente es inexistente debido a la escasa y eventual presencia de Fauna Silvestre en el sitio, sin embargo, en caso de presentarse alguna especie de lenta movilización, será rescatada y reubicada a su área de distribución nativa dentro del Sistema Ambiental. |
| | Atmósfera | Emisión de partículas de polvo | Durante la etapa de preparación del sitio y de construcción, como toda obra, por más pequeña que sea, generan polvos y aunque a muy baja escala, emisiones de combustión de equipo que se utiliza, por lo que se cubrirá todo el predio con tapias que puedan reducir las emisiones horizontales y para la atmósfera solamente se utilizará maquinaria en buen estado y con los filtros necesarios para reducir las emisiones de combustión. |
| Uso de maquinaria y equipo | Suelo | Erosión por rodamiento | Existen ya construidas las suficientes vialidades para llegar al predio, por lo que el suelo solamente se verá afectado en forma puntual dentro del predio, dedicando para áreas externas y de recuperación del suelo y recursos asociados al mismo, las áreas abiertas del proyecto . |
| Almacenamiento de material y | Atmósfera | Emisión de ruidos y partículas | Sólo se utilizará maquinaria en buen estado, dotada de filtros necesarios para reducir las emisiones tanto sonoras como de partículas de combustión. |
| | Suelo | Derrames posibles | El material y equipo almacenado es a muy baja escala, pero es susceptible de provocar derrames, por lo que |





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

| | | |
|--------|--|---|
| equipo | | se prestará especial cuidado en evitar dichas situaciones acondicionando las áreas destinadas para estos fines, en el entendido de que son obras provisionales y al final de su vida útil serán desmontadas y restauradas las obras ocupadas. |
|--------|--|---|

| Etapa de construcción | | | |
|----------------------------|----------------------|---|--|
| Fuente de cambio | Componente impactado | Perturbación (impacto) | Medidas de mitigación o compensación |
| Transporte de materiales | Suelo | Compactación y erosión por rodamiento. | Se señaló con anterioridad que existen vialidades que llegan hasta el predio, por lo que no es necesario, abrir caminos de penetración, siendo el impacto predecible prácticamente nulo. |
| | Atmósfera | Dispersión de partículas | En el transporte de los materiales a granel, se cubrirán las cajas con lonas para evitar su dispersión a la atmósfera. |
| | Fauna | Ahuyentamiento por transporte de materiales | No se transitará por áreas de selva, ya que, por el proceso de urbanización, ha sido prácticamente eliminada la fauna nativa, sin embargo, se tendrá especial cuidado con aquella fauna silvestre con costumbres de vivir en áreas antropogénicas como es el caso de la iguana y el garrobo, para evitar el atropellamiento de ejemplares. |
| Almacenamientos temporales | Paisaje | Afectación del paisaje por obras provisionales. | Las obras provisionales, que, junto con el movimiento de la construcción, la generación de ruidos, que son comunes en cualquier tipo de obra, se cercará con tapias que no solamente eviten la dispersión de partículas, sino que también visualmente amortigüen tal afectación. |
| | Suelo | Ocupación del suelo y posibles derrames | Se pretende llevar a cabo una obra limpia, recolectando periódicamente los materiales de la construcción; previa disposición se realizará la separación de los reutilizables o reciclables y solamente el restante se depositará en el relleno sanitario. |
| Construcción de edificio | Paisaje | Modificaciones temporales | Se mitigará este impacto de naturaleza temporal, con la instalación de tapias bloqueando la vista de las zonas de construcción además de mantener en todo momento una obra limpia mediante el retiro periódico de los residuos generados. |
| | Atmósfera | Emisión de ruidos y partículas | Los tapias que se instalarán, desde la preparación del sitio, se mantendrán hasta la terminación del proyecto, solamente se trabajarán horarios diurnos para no molestar a vecinos que ya disponen de áreas construidas muy cercanas al |





**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

| | | | |
|--|-------|--------------------------------|--|
| | | | proyecto , la maquinaria estará en perfecto estado y con sus filtros necesarios para disminuir los ruidos que deben quedar dentro de los decibeles marcado por la normatividad. |
| | Suelo | Ocupación permanente del suelo | No se sobrepasará el Coeficiente de ocupación del suelo autorizado por el municipio en la Licencia de Construcción correspondiente. |

| Etapa de operación y mantenimiento | | | |
|--|----------------------|---------------------------------------|--|
| Fuente de cambio | Componente impactado | Perturbación (impacto) | Medidas de mitigación o compensación |
| Abastecimiento y consumo de agua | Agua | Conducción | El agua potable, será proporcionada por el Fraccionamiento Punta del Burro, encargada de proveer todos los insumos urbanos necesarios para la operación de todas las obras, incluyendo el drenaje hidrosanitario y los restantes insumos, como es el caso de la electricidad, telefonía, etc. |
| Ocupación y operación del proyecto | Paisaje | Benéfico por la alta calidad escénica | Si bien es cierto que el sitio y el área urbanizada se ha ido transformando, si ha sobrelevado la calidad paisajística y escénica, logrando armonizar sus espacios con construcciones de alta calidad. |
| | Ajardinamiento | Ocupación final del suelo | Construir el proyecto de alta calidad paisajística y ambiental, que guarda sus rasgos muy particulares, constituye un gran reto, para no contrastar con su entorno, por lo que su diseño busca integrarse con el entorno urbanizado. |
| Áreas de conservación y restauración de áreas impactadas | Suelo | Restauración | El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) autorizado por el Municipio de Bahía de Banderas, permite la instalación de las obras inmobiliarias y servicios mismo que es respetado por el proyecto , sin incluir en el C.O.S. las obras exteriores no edificadas (no techadas) tales como albercas, aseoleaderos, estacionamientos, entre otros, sin dejar suelos desnudos que provoquen procesos erosivos y los espacios abiertos estarán sujetos a un constante mantenimiento para no provocar plagas o daños visuales al sitio. |
| | Flora | Ajardinamiento y reforestación | Como lo hemos mencionado, el proyecto contempla dentro de sus espacios abiertos, área a restaurarse con vegetación nativa de la región. |

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



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

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

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

Descripción y análisis del escenario sin proyecto.

El **proyecto** consta de un edificio de tres niveles, Roof Top y sótano de servicios con bodegas y 10 cajones de estacionamiento, con cubo de escaleras y elevador; albergará tres unidades o departamentos, una cancha de Pádel, alberca exterior, área de asoleaderos, andadores y áreas verdes. Con una superficie de desplante utilizado (**COS**) de 616.96 m² y 2,069.00 m² de construcción total utilizado (**CUS**).

Dicho **proyecto** se localizará en un área con vocación turística, que dispone de todos los servicios urbanos que se requieren para su correcta operación (vialidades, energía eléctrica, agua potable, drenaje, recolección de basura, seguridad y alumbrado todo del propio fraccionamiento. La vegetación existente no es de alta relevancia para la conservación de la flora y fauna silvestre, y prácticamente la zona ya se encuentra ocupada por residencias de habitación temporal.

Descripción y análisis del escenario con proyecto.

El **proyecto** se localiza en el predio denominado Fusión del Lote 23 y RT-16F del fraccionamiento Punta del Burro, al noreste del poblado La Cruz de Huanacaxtle en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con una superficie total de 2,606.37 m² y una construcción que respeta los índices (**C.O.S.** y **C.U.S.**) del **PMDU**.

El predio está catalogado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas como apto para desarrollos turísticos





**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

costeros, la vegetación existente no es muy relevante, la fauna silvestre es escasa, sin embargo, el **proyecto** pretende dejar en pie áreas verdes mejorando la calidad de supervivencia que tienen actualmente, lo cual traerá un beneficio no solo a la vegetación si no a la fauna silvestre asociada. Se pretende la construcción de departamentos turísticos con una ocupación no permanente sino, áreas de ocupación temporal, es decir, existirán propietarios que no ocuparán por largo tiempo dichas áreas las cuales estarán sujetas a un mantenimiento constante para no disminuir su alta calidad paisajística y ambiental.

Los pronósticos futuros, con respecto a la tendencia actual, de la zona litoral, por las dimensiones del **proyecto**, no tiene ni beneficios ni perjuicios por ser un **proyecto** habitacional, que cuenta con todos los servicios.

En relación con el escenario actual y futuro que tendrá el **proyecto** respecto del cambio climático, es preciso señalar que, por su ubicación, dimensiones, y servicios existentes de forma irreversible, no tiene ni positiva ni negativamente ningún parámetro de los escenarios actuales y futuros que tendrá el **proyecto** respecto del cambio climático.

Descripción y análisis del escenario considerando las medidas de mitigación.

En el análisis que se realizó en el capítulo correspondiente a los impactos ambientales y sus medidas de mitigación, se incluyeron aquellas puntuales, así como las que pudieran traspasar las barreras del predio, ofreciendo las medidas de mitigación que permitan conservar en un estado de un alto estándar de calidad no solamente escénico sino también ambiental al sitio. Con las medidas de mitigación propuestas se pretende aumentar significativamente la cobertura vegetal de las áreas destinadas como reserva de vegetación y de fauna silvestre; por otro lado, los diferentes programas que se aplicarán se pretende una obra limpia en las etapas de preparación del sitio y construcción y con un adecuado mantenimiento la operación conservara las bellezas escénicas del **proyecto** planteado.

El **proyecto** favorecerá la zona al convertirlo en un verdadero polo de atractivo turístico habitacional, generando derrama económica y laboral que actualmente es muy necesarias por la inestabilidad económica,



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

no solamente del municipio sino de todo México. El **proyecto** no causará impactos adicionales a los preexistentes, ni modificará la estructura y funcionalidad dentro de la zona.

Los recursos bióticos y abióticos están muy limitados en el Predio debido a que se encuentra en un fraccionamiento en donde el lote ya no presenta fauna ni flora significativa, es decir, se encuentra totalmente transformado, además de su entorno, que también ya ha sido transformado por el propio fraccionamiento y los hoteles que al día de hoy operan al Oeste del **proyecto** y el desarrollo que se encuentra en proceso de preparación del sitio y construcción, lo cual hace al predio del **proyecto** viable para su desarrollo ya que la zona está en proceso de consolidación turística y habitacional dentro del corredor la Cruz de Huanacaxtle Punta de Mita, que cuenta con los servicios e infraestructura necesarios para su correcta operación.

II. 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 la **promovente** refirió en su escrito mediante información adicional, recibido en esta Oficina de Representación el *20 de mayo del 2025*, que el predio fue adquirido como un lote de terreno residencial marcado con el número 21 del fraccionamiento Punta del Burro, ubicado al Noreste del Poblado de La Cruz de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit con extensión superficial de 2,298.17 m². Sin embargo, se observa que el predio escriturado tiene sobreposición en 474.73 m² aproximadamente, con terrenos ganados al mar y en 300 m² con zona federal marítimo terrestre, permaneciendo libre de afectación una superficie de **ZFMT** de aproximadamente 571.59 m². Esto afecta la vinculación del **proyecto** con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de la siguiente manera:





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
 Unidad de Gestión Ambiental
 Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

| PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE BAHÍA DE BANDERAS | | | | | |
|--|-------|---|----------------|----------|--|
| MODALIDADES DEL USO DEL SUELO | | | | | |
| NORMATIVIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO | | | USOS GENERALES | | |
| | | | T-25 | Proyecto | Observaciones |
| DENSIDADES PERMITIDAS | BRUTA | Nº DE VIVIENDAS / HECTÁREA | 13 | 3 | Cumple |
| | | M² DE TERRENO BRUTO/VIVIENDA | 800 | 868.79 | Cumple |
| | | HABITANTES / HECTÁREA | 50 | 15 | NO CUMPLE - EL PROYECTO CONSIDERA 15 RECAMARAS, ES DECIR 15 HABITANTES, SIN EMBARGO, NO SE ESPERA LA OCUPACIÓN TOTAL EN FORMA PERMANENTE Y SIMULTANEA, POR TRATARSE DE VIVIENDA DE USO RECREATIVO Y DESCANSO, POR LO QUE SE ESTIMA UN PROMEDIO DE OCUPACIÓN DEL 80% LLEGANDO A 12 HAB. |
| | | Nº DE CUARTOS DE HOTEL / HECTÁREA | 25 | - | No aplica |
| | | Nº DE JUNIOR SUITE, MASTER SUITE / HECTÁREA | 16.8 | - | No aplica |
| | | Nº DE DEPARTAMENTO, ESTUDIO O LLAVE HOTELERO, VILLA, CABAÑA, BUNGALOW, CASA HOTEL O RESIDENCIA TURÍSTICA / HECTÁREA | 13 | - | No aplica |
| | NETA | MÁXIMO Nº DE VIVIENDAS POR LOTE MÍNIMO | - | - | No aplica |
| | | SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE (M²) | 600 | 2606 | Cumple.- CONSIDERANDO LA SUPERFICIE MINIMA DE LOTE, ES DECIR 600 M ENTRE LA SUPERFICIE DEL LOTE DEL PROYECTO 2,606M TIENE UN POTENCIAL PARA 4.34 UNIDADES |
| | | HABITANTES / HECTÁREA NETA | 67 | 15 | CUMPLE - EL PROYECTO CONSIDERA 15 RECAMARAS, ES DECIR 15 HABITANTES, SIN EMBARGO, NO SE ESPERA LA OCUPACION |
| | | | | | |





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

| | | | | | |
|--|--|---|------|--------------|--|
| | | (MÁXIMA) | | | TOTAL EN FORMA PERMANENTE, POR TRATARSE DE VIVIENDA DE USO RECREATIVO Y DESCANSO, POR LO QUE SE ESTIMA UN PROMEDIO DE OCUPACION DEL 80% LLEGANDO A 12 HAB. |
| | | FRENTE MÍNIMO (ML) | 30 | 70 | Cumple |
| | | LOTE PROMEDIO (M2) | - | - | No aplica |
| | | HABITANTES / HECTÁREA (PROMEDIO) | - | - | No aplica |
| | | DENSIDAD NETA HOTELERA MÁXIMA (CUARTOS/HA) | 35.5 | 6 | CUMPLE - CONSIDERANDO LA TABLA DE EQUIVALENCIAS DEL CUADRO 2.2.2.3 EQUIVALENCIAS ENTRE UNIDADES DE ALOJAMIENTO Y CUADRO 2.2.2.4 DEL PMDU. |
| | | MÁXIMO N° DE CUARTOS DE HOTEL POR LOTE MÍNIMO | - | - | No aplica |
| INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DEL SUELO | SUPERFICIE MÍNIMA SIN CONSTRUIR (%) | | 70 | 76 | Cumple |
| | SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE (ÍNDICE C.O.S.) | | 0.30 | 0.23 | No cumple. |
| NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN (sin considerar sótanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónico siempre y | | | 4 | 3 | Cumple. |
| INTENSIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO | INTENSIDAD MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN (C.U.S.) | NUMERO DE VECES EL ÁREA DEL PREDIO | 1.20 | 0.79 | Cumple. |
| ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO | N° DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO/LOTE | | 0.8 | 10 | Cumple. |
| ÁREA DE DONACIÓN PARA DESTINOS (Porcentaje del área bruta de aplicación de la acción de urbanización a ejecutar) | | | 10 | N/A | No se encontró en la MIA-P información respecto a la donación de 10 % que indica el PMDU, sin embargo, la zona está completamente urbanizada. |
| RESTRICCIONES DE EDIFICACIÓN | FRONTALES (ML) | HACIA ELEMENTOS VIALES | 15 | 15.18 | No cumple |
| | LATERALES (ML) | COLINDANTE CON LOTE | 3 | 5.38 Y 39.64 | Cumple |
| | TRASERAS (ML) | COLINDANTE CON CUERPOS DE AGUA (LAGUNAS, CANALES, RIOS, ETC.) | 5 | 3.31 | NO CUMPLE - SIN EMBARGO, EN LA PARTE POSTERIOR COLINDA CON EL DESARROLLO KIRAH Y LA EDIFICACION MAS CERCANA SE ENCUENTRA A 15.30 ML POR LO QUE CONSIDERAMOS QUE LA RESTRICCION POSTERIOR CUMPLE CON SU FUNCION DE RETIRO DE ELEMENTOS CONSTRUIDOS YA QUE |





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

Table with 6 columns and 1 row. The last cell contains text: ENTRE EDIFICIO Y EDIFICIO EXISTIRAN CASI 19 MI. DE SEPARACION, LO QUE GARANTIZA ILUMINACION Y VENTILACION SUFICIENTE PARA AMBOS PROYECTOS.

De la tabla anterior se observa que el proyecto cumple con la normatividad del Plan Municipal de Desarrollo Urbano que tiene mayor relevancia en materia de impacto ambiental, esto es, el número de viviendas por hectárea, el número máximo de habitantes, apenas rebasa el coeficiente de ocupación de suelo; por lo que no se prevé que las desviaciones respecto de las normas que no se cumplen de manera precisa, pudieran causar daños a los ecosistemas o afectaciones significativas al ambiente.

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 se hayan previsto.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX; 35 párrafos primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del Reglamento de la Ley General del





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º incisos O) y 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 el 14 de marzo de 2025, que se citan a continuación: 1º, 42º fracción III, XV, XXXV inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el Considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este proyecto, determina que el proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. - La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del proyecto denominado "OCEAN VILLAS 4" a ubicarse en el predio denominado Fusión del Lote 23 y RT-16F del Fraccionamiento Punta del Burro, al noroeste del poblado de La Cruz de Huanacastle, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; coordenadas UTM de referencia: X= 453,050.7940, Y= 2,294,773.5682, DATUM WGS84.

El proyecto consiste en un edificio de tres niveles con un departamento por nivel, para un total de tres unidades o departamentos de 5 recámaras cada uno, además de Roof Top con amenidades y sótano de servicios que contará con bodegas y 10 cajones de estacionamiento, con cubo de escaleras y elevador; una cancha de Pádel, alberca exterior, área de asoleaderos, andadores y áreas verdes, con una superficie total de 2,606.37 m².





**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

El proyecto se localiza en el predio denominado **Fusión del Lote 23 y RT-16F** del fraccionamiento Punta del Burro, al noreste del poblado La Cruz de Huanacaxtle en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con una superficie total de 2,606.37 m²; Ubicándose en las coordenadas UTM siguientes:

| V | Coordenadas UTM de Predio propiedad | |
|---|-------------------------------------|--------------|
| | X | Y |
| 1 | 453050.7940 | 2294773.5682 |
| 2 | 453090.7811 | 2294755.9270 |
| 3 | 453088.3589 | 2294750.4376 |
| 4 | 453086.9276 | 2294751.0691 |
| 5 | 453084.1477 | 2294745.3802 |
| 6 | 453083.7859 | 2294744.9311 |
| 7 | 453074.9548 | 2294735.2587 |
| 8 | 453070.8636 | 2294721.6014 |
| 9 | 453067.8286 | 2294710.0279 |
| 10 | 453066.3561 | 2294704.5104 |
| 11 | 453064.9138 | 2294699.1055 |
| 12 | 453065.6784 | 2294691.8252 |
| 13 | 453027.5484 | 2294707.3957 |
| 14 | 453031.5299 | 2294718.7318 |
| 15 | 453048.7960 | 2294767.8917 |
| Superficie= 2,606.37 m² | | |

Los elementos forestales que serán removidos y/o reubicados son los siguientes:

| Nombre común | Nombre científico | Número de ejemplares |
|--------------|-------------------|----------------------|
|--------------|-------------------|----------------------|





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

| | | |
|--------------------|--------------------------------|-----------|
| Papelillo rojo | <i>Bursera simaruba</i> | 1 |
| Brasil | <i>Haematoxylum brasiletta</i> | 3 |
| Ciruelo | <i>Spandias mombin</i> | 2 |
| Papelillo amarillo | <i>Bursera odorata</i> | 2 |
| Guásima | <i>Guasuma ulmifolia</i> | 2 |
| Tepemezquite | <i>Lysiloma divaricatum</i> | 1 |
| Guaje | <i>Leucaena leucocephala</i> | 1 |
| Totales | | 12 |

El polígono del proyecto del cual la **promovente** acreditó la legal posesión con el instrumento legal correspondientes, presenta sobreposición con bienes nacionales como se indica en la siguiente tabla:

| Superficies del proyecto | |
|---|-------------------------|
| Predio de propiedad privada libre de afectación | 1523.44 m ² |
| Predio de propiedad privada que se sobrepone con TGM | 474.73 m ² |
| Predio de propiedad privada que se sobrepone con ZFMT | 300 m ² |
| Superficie total | 2,298.17 m ² |

Superficies de obras a construir del proyecto.

| Superficies del proyecto | | |
|--------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Nivel | m ² construidos | m ³ albercas |
| Planta baja | 636.35 | 464.91 |
| Nivel 1 | 636.35 | 30.62 |
| Total | 1,273 | 495.63 |





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

LISTADO DE ESPECIES EN EL ESTRATO ARBÓREO POR RESCATAR

Table with 3 columns: Nombre común, Nombre científico, and Número de ejemplares. Rows include Ciruela, Palma, Copai, Parota, Palo de Brasil, Majagua, and Arrayán, with a Totales row at the bottom.

El rescate de árboles por cambio de uso de suelo consiste en la reubicación o salvaguarda de árboles que se verán afectados por actividades que cambian la función de un terreno...

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.

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de la promovente, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo...





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del **proyecto**.

Asimismo el ingreso del trámite de ampliación de plazo deberá acompañarse del documento oficial emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nayarit, a través del cual esa instancia haga constar que 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 6° y 28 del **RLGEEPAMEIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Oficina de Representación, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

trámite.

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

SEXTO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su **RLGEEPAMEIA**, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO PRIMERO** del presente oficio, sin perjuicio de que la **promovente** tramite, y en su caso, obtenga las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la operación del **proyecto**. Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación del **proyecto** autorizado, así como el cumplimiento de las consecuencias legales que corresponda aplicar a la **SEMARNAT** y otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción. La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la **LGEEPA**. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo las atribuciones de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que, si la **promovente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEEPA** que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido en el





**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

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

CONDICIONANTES

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

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

1. 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**.
2. 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





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.

3. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.
4. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
5. 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.
6. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los límites de ruidos establecidos.
7. 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.
8. Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SDS**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, el **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para





**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.

9. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
10. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
11. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
12. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la foto contaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales





**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.

- Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
13. Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente al trámite de solicitud de autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de Vida Silvestre de la **SEMARNAT**; asimismo, deberá garantizar que el sitio de destino cuente con un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá presentar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
- Las características de los ejemplares de fauna a reubicar.
 - Los motivos de la reubicación.
 - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
 - La anuencia del propietario del predio para la reubicación y destino de los ejemplares de fauna silvestre.
14. 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 **promoviente** desista de la





**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

ejecución del **proyecto**.

OCTAVO. - El **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 el **promovente** que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado con una periodicidad anual durante toda la vigencia del **proyecto**. Los informes deberán ser complementados con anexos fotográficos y/o videos, en caso de ser necesario. Una copia del acuse de recibo de este informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación, además de lo antes citado en el presente termino. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

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

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





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 138.01.03/2317/2025

RLGEEPAMEIA.

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

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

DECIMOCUARTO. - Notificar el contenido del presente oficio al C. Javier Alberto González García, apoderado legal de la persona moral denominada DACS INMUEBLES 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.

Sin más por el momento y agradeciendo de antemano el apoyo, quedo de Usted.

ATENTAMENTE
EL TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACION

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. C. HÉCTOR JAVIER SANTANA GARCÍA.- Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Bandejas, Nayarit. - Para su conocimiento.
c.c.p. LIC. KARINA GUADALUPE LÓPEZ SERRANO - Encargada de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
c.c.e.p. ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS.- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.- CDMX
c.c.e.p. LIC. JULIO CÉSAR GARCÍA VERGARA.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- Para su conocimiento y efecto.- CDMX
c.c.p. ARCHIVO 18NA2025TD006

No. Bitácora: 18/MP-0101/02/25

18/01/2025

[Handwritten signature]

