

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 RENTERÍA GONZÁLEZ"

Fecha de clasificación y número de acta de sesión:

Resolución ACTA_02_2026_SIPOT_4T_2025_ART65_FXXV, en la sesión celebrada el 19 de enero de 2026

Disponible para su consulta en:

https://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/sipot/ACTA_02_2026_SIPOT_4T_2025_ART65_FXXV.pdf



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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

Tepic, Nayarit a 24 de noviembre de 2025.

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. IRMA LORENA JIMÉNEZ SANTIAGO
REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE
DIVISIÓN FIDUCIARIA. - FIDEICOMISARIO: MICHAEL DALE LEWIS



Personas autorizadas para recibir notificaciones:
C. Myrna Lizette Mora Pérez y/o C. Manuel González Parra.

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por la C. **Irma Lorena Jiménez Santiago** Representante Legal de la persona moral denominada **Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria. - Fideicomisario: Michael Dale Lewis**, en lo sucesivo identificado como la **promovente**, para el proyecto "El Tizate" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, propuesto a ubicarse en la playa conocida como El Tizate, resultante de la subdivisión de la fracción del lote número 1, al noreste de la localidad de La Cruz de Huanacaxtle, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; con localización en las coordenadas UTM de referencia: 13Q X=461,503.8303, Y=2,295,256.8291 DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 21 de marzo de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito de misma fecha, mediante el cual la **promovente**, ingreso la MIA-P del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2025TD023**. A través del Formato con Homoclave **FF-SEMARNAT-117** requisitado el 06 de enero de 2025.
- II. Que el 27 de marzo de 2025, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0014/25**, 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 marzo de 2025 y extemporáneos.





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

- III. Que el *01 de abril de 2025*, mediante escrito sin fecha, la **promovente** presentó la página del periódico del *25 de marzo de mismo año* en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA).
- IV. Que mediante oficios **138.01.03/1211/2025** y **138.01.03/1212/2025** ambos del *11 de abril de 2025*, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas con atención a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (DOTDU) y al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (OROMAPAS) de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al proceso de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- V. Que mediante oficio **138.01.03/1213/2024** de fecha *11 de abril 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.
- VI. Que el *14 de abril de 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.
- VII. Que con fundamento en los artículos **35 BIS** segundo párrafo de la LGEEPA y 22 de su RLGEEPAMEIA, esta Oficina de Representación Federal, mediante el oficio con núm **138.01.03/1923/2025** del *04 de junio de 2025*, notificó a la **promovente** el requerimiento de información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VIII. Que el *16 de junio de 2025*, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio núm. **D.G. 0844/2025** de fecha *12 de junio de 2025*, a través del cual **OROMAPAS** emitió su respuesta al oficio **138.01.03/1212/2025** referido en el Resultando IV del presente oficio. Las observaciones se incluyen en el Considerando 11 del presente oficio **Opiniones recibidas**.
- IX. Que el *22 de julio de 2025*, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio núm. **SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0971/2025** de fecha *10 de julio de mismo año* a través del cual la **SDS** emitió su respuesta al oficio **138.01.03/1213/2025** referido en el Resultando V del presente oficio. Las observaciones se incluyen en el Considerando 11 del presente oficio **Opiniones recibidas**.
- X. Que el *01 de agosto de 2025*, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de misma fecha, mediante el





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

cual la **promovente** dio respuesta al requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. **138.01.03/1923/2025** referido en el Resultando VII del presente Oficio.

- XI. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a los oficios **138.01.03/1211/2025** referido en el Resultando **IV** del presente Oficio, por lo que se considera que la Unidad Administrativa consultada, no tiene 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 IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos Q) y R), 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, 3º inciso A, fracción VII subinciso a), 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 encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX y X de la **LGEEPA** y 5º Incisos Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el Resultando VI 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 "*para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente*"; esta Oficina de Representación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:
6. **Fracción II. Descripción del proyecto.**
Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y en la información adicional que presenta, y de acuerdo con lo manifestado por el **promovente** en éstas, el **proyecto** consiste en la operación y mantenimiento de una casa habitación para esparcimiento familiar que abarca un polígono de 475.522 m², conformada por tres niveles y terraza alta, donde la planta baja está compuesta por dos recamaras con baño cada una, sala, comedor, terraza, área de asador, regadera, alberca infinita y escaleras de acceso a un jardín y escaleras de acceso a los niveles superiores; en el primer nivel se encuentra cochera para dos autos, ingreso a la casa, cocina, comedor, baño, dos recamaras, una de ellas con baño y vestidor, sala, terraza y escaleras de acceso a los siguientes niveles; el segundo nivel está conformado por sala, una barra con espacios abiertos con vista al nivel inferior y escaleras de acceso a los niveles de la casa habitación y a la terraza donde se encuentra una palapa pequeña.





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

El **proyecto** se encuentra ocupando tres zonas: Predio de Propiedad (PP), Terrenos Ganados al Mar (TGM) y Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT).

El sitio del **proyecto** fue actuado por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en materia de impacto ambiental debido a que previo a la realización de las obras en el predio no se obtuvo por parte de la SEMARNAT la autorización en materia de impacto ambiental, lo cual derivó en la Resolución Administrativa núm. PFFPA/24.3/2C.27.5/0048/23 de fecha 24 de agosto de 2023 a nombre de la **promovente**, las cuales comprendieron lo siguiente:

"... observándose lo que a continuación se describe:

Un predio de forma rectangular con un área total de 537 m², con las siguientes construcciones:

Una construcción de tres (3) niveles con terraza alta, todo construido a base de concreto, pisos de vitropiso, techo de palapa, la cual consta de: Cochera, Puerta y pasillo de acceso, Cuatro (4) habitaciones, una de ellas con terraza, Cocina, Sala, Comedor, cinco (5) Baños completos, Bodega, Oficina, Bar, Terraza con techo de paneles solares, Estación de Gas LP, Calentador de agua y Aires acondicionados, todo conectado por pasillos y escaleras una de ellas de herrería.

Patio que cuenta con una (1) terraza, Alberca, Jacuzzi, Regadera, Cocineta, Cuarto de máquinas, Jardíneras de cemento, área elevada a base de concreto que funge como jardín con pasto y zona con arena de playa, escaleras ingreso a la playa, acceso a playa, escaleras en zona de playa.

El predio se delimita del lado Oeste con malla ciclónica, del lado Este con barda de concreto y malla ciclónica, parte Norte con Barda perimetral y puertas de madera y lado Sur con muro de contención a base de piedra de aproximadamente cuatro (4) metros de alto, diez (10) metros de largo y sesenta (60) centímetros de ancho.

Cuenta con pasto comercial, Setos de Buganvilla, palma areca, Palma de coco de agua.

Todo se observa terminado y en funcionamiento, al momento de la visita se encontraban personas habitando en el lugar (...)"

Se resumen las instalaciones existentes en el predio en donde se llevarán a cabo las actividades de operación y mantenimiento, considerando los datos en la Resolución Administrativa de la PROFEPA respecto a las reales, divididas por zonas de acuerdo a la delimitación oficial vigente de la SEMARNAT:

Resumen de obras e instalaciones que comprenden el polígono.





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

Zona	Concepto	Obras actuadas	Obras existentes
		Superficie (m ²)	Superficie (m ²)
Predio Propiedad	Casa de descanso (contempla jardineras 5.299 m ²)	En la resolución de PROFEPA solo se menciona lo siguiente, y no divide por zonas: <i>Una construcción de tres (3) niveles con terraza alta, todo construido a base de concreto, pisos de vitropiso, techo de palapa, la cual consta de: Cochera, Puerta y pasillo de acceso, Cuatro (4) habitaciones, una de ellas con terraza, Cocina, Sala, Comedor, cinco (5) Baños completos, Bodega, Oficina, Bar, Terraza con techo de paneles solares, Estación de Gas LP, Calentador de agua y Aires acondicionados, todo conectado por pasillos y escaleras una de ellas de herrería.</i>	201.506
	Jardineras al exterior de la casa		1.671
	Área libre en acceso al predio		16.857
	Terraza área de alberca (Incluye superficie de escaleras de acceso al área de alberca)		41.254
	Andador Alberca		12.687
	Área de asador		1.864
	Parte de regadera		1.003
	Jardineras área de alberca		3.208
	Parte del Jacuzzi		1.410
	Parte de la alberca		3.330
Parte de escaleras de Ingreso a Jardín	0.576		
TGM	Parte de escaleras de ingreso Jardín	En la resolución de PROFEPA solo se menciona lo siguiente, y no divide por zonas: <i>Patio que cuenta con una (1) terraza, Alberca, Jacuzzi, Regadera, Cocineta, Cuarto de máquinas, jardineras de cemento, área elevada a base de concreto que funge como jardín con pasto y zona con arena de playa, escaleras ingreso a la playa, acceso a playa, escaleras en zona de playa.</i> <i>El predio se delimita del lado Oeste con malla ciclónica, del lado Este con barda de concreto y malla ciclónica, parte Norte con Barda perimetral y puertas de madera y lado Sur con muro de contención a base de piedra de aproximadamente cuatro (4) metros de alto,</i>	0.811
	Parte de andador		0.447
	Resto de regadera		0.132
	Parte de jardinera		0.423
	Parte de la alberca		2.041
Parte de jardinera jacuzzi	2.030		
ZFMT	Resto de jardinera		3.265





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

Resto escaleras acceso jardín		4,717
Andador		1,974
Resto alberca		23,983
Resto de jacuzzi		2,059
Jardinera jacuzzi		2,025
Área de jardín		83,602
Área de asoleadero (con suelo natural de arena)		42,839
Escaleras de ingreso al área de asoleadero y playa (contempla la puerta de ingreso)		6,948
Escaleras en zona de playa	<i>diez (10) metros de largo y sesenta (60) centímetros de ancho.</i>	1,126
Muro de contención	<i>Cuenta con pasto comercial, Setos de Baganvillia, palma areca, Palma de coco de agua.</i>	3,866
Área de suelo natural libre de obras	<i>Todo se observa terminado y en funcionamiento, al momento de la visita se encontraban personas habitando en el lugar (...)”</i>	7,868

Es de importancia mencionar que, dentro de la Resolución Administrativa de la **PROFEPA**, no se contemplan superficies y la descripción de las obras se hace de manera general; sin embargo, las obras existentes son las mismas que las actuadas por **PROFEPA**, en la tabla anterior se presentan por concepto y por zonas en cuanto a la delimitación oficial vigente de la **SEMARNAT** y en base al levantamiento topográfico realizado por parte de la **promovente**.

Descripción del proyecto por etapas.

Etapas de operación y mantenimiento

Durante la etapa de operación, el proyecto contempla el esparcimiento y recreación familiar, las actividades de operación de las instalaciones, consisten principalmente en lo siguiente:





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

- Limpieza general y saneamiento de depósitos de residuos.
- Pintura y mantenimiento de elementos constructivos.
- Impermeabilización.
- Mantenimiento de red de drenaje y agua potable.
- Mantenimiento de la alberca y jacuzzi.
- Mantenimiento de áreas verdes y plantación.
- Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos.
- Reparación y mantenimiento a instalaciones eléctricas y equipo.
- Limpieza de la playa.

Actividad	Descripción	Insumos requeridos	Residuos a generar	Cantidad
Limpieza general y saneamiento de depósitos de residuos	Constarán de la limpieza de los contenedores, con el uso de agua y jabón, asimismo, se verificará que los depósitos se encuentren en buenas condiciones, asegurándose que estos no tengan orificios en el fondo que pueda provocar alguna contaminación por los lixiviados que se generen. Además, se verificará que el lugar donde se dispongan para su recolección, no se encuentre con presencia de diferentes residuos. Se realizará un recorrido diariamente para la recolección de residuos que pudieron haberse dispersado y serán puestos a disposición en los contenedores adecuados para su recolección por parte del Ayuntamiento.	*Agua *Jabón *Bolsa de plástico	*Agua con jabón *Residuos sólidos urbanos *Residuos orgánicos	20 lt/mes
Pintura y mantenimiento de elementos constructivos	En ocasiones se realizarán actividades de resano, principalmente en aquellas áreas que se presenten problemas de humedad o desgaje. Esta actividad incluirá el pintado de las paredes.	*Yeso/ Mortero/ pasta texturi *Agua *Pintura	*Bolsa de papel de cemento/ Yeso/ Pasta. *Escombro	4 kg/año
Impermeabilización	Se realizarán actividades de impermeabilización y limpieza de la azotea.	*Impermeabilizante *Agua	*Cubeta	Será reutilizada/c/ 3 años





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

Mantenimiento de red de drenaje y agua potable.	Se verificará que no existan fugas y que las tuberías se encuentren en buenas condiciones (no oxidadas o en condiciones deplorables).	*Tuberías de PVC *Cinta de teflón	*Tubería en malas condiciones	N/A
Mantenimiento de la alberca y jacuzzi	Se realizará la limpieza de alberca y jacuzzi para mantener el buen funcionamiento del equipo de filtración, bombeo, circulación y calefacción.	*Maneral *Cepillo con cerdas de nylon *Barredora *Manguera *Red tipo bolsa *Cloro	*Bolsas de basura *Residuos orgánicos (como hojas provenientes de los árboles)	N/A
Mantenimiento de áreas verdes y plantación	Se realizarán actividades de riego, limpieza y poda selectiva.	*Agua	*Materia orgánica	15 kg/año
Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos	Se realizará la limpieza de las instalaciones. Además, se estarán generando residuos sólidos urbanos derivados de las actividades en general, se realizará la correcta separación de residuos y serán diepuestos para su recolección por parte del Ayuntamiento.	*Bolsas *Botes de basura *Pinol *Cloro	*Envases *Bolsas de basura *Residuos sólidos urbanos	*1 envase/3 meses *Máximo de 5 kg de RSU/día
Reparación y mantenimiento a instalaciones eléctricas y equipo	Se verificara que funcionen correctamente y que los cables, conectores, apagadores se encuentren en buenas condicones y sin falsos contactos.	*Cable eléctricos	*Cables en malas condiciones	N/A
Limpieza de la playa	Se realizará la limpieza de la playa para evitar que los residuos sean esparcidos hacia el mar.	*Botes de basura *Bolsas de plástico	*Bolsas de basura *Residuos sólidos urbanos	N/A

Durante la operación del **proyecto**, será necesario llevar a cabo un constante mantenimiento de todas sus áreas, para evitar gastos de reparación de mayor costo; siendo así el establecimiento de las actividades señaladas para mantener las edificaciones e instalaciones en óptimas condiciones de funcionamiento.





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

Programa general de trabajo

Para las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto**, se considera la misma vida útil por lo que el periodo será de 50 años.

Cronograma de actividades para la operación y mantenimiento.

Actividad	Diario/ Semanal	Trimestral	Semestral	Anual
Saneamiento de depósitos de basura				
Limpieza de áreas comunes e instalaciones en general				
Pintura y mantenimiento de elementos constructivos				
Impermeabilización				
Manejo y disposición de los RSU				
Reparación y mantenimiento a instalaciones eléctricas y equipo				
Mantenimiento del sistema de red de drenaje y agua potable				
Mantenimiento de áreas verdes y plantación				
Limpieza de la playa colindante				

Servicios necesario para la operación.

Agua.

El agua necesaria para la operación, limpieza, riego de áreas verdes y servicios sanitarios se obtuvo por medio de contrato de agua ante el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (**OROMAPAS**), Bahía de Banderas, Nayarit, ya que el predio cuenta con abasto de agua potable. En base a los cálculos para estimar el volumen pico de generación de aguas residuales. Se tiene que por persona se estarán consumiendo 214.4 L/día de agua en condiciones de máxima capacidad de la casa.

Energía eléctrica.

La energía eléctrica producida y distribuida por la Comisión Federal de Electricidad (**CFE**), es suministrada en el punto de acometida del predio.

Aguas residuales.

Todas las aguas residuales generadas se encuentran conectadas a la red de drenaje municipal.

Fórmula 1. Ecuación para estimar el volumen pico de generación de agua residual por descargas de inodoros.





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

$$G = (8 \text{ habitantes}) (3 \text{ descargas}) (4.8 \text{ L/usuario/día}) = 115.2 \text{ L/día}$$

G = Caudal o gasto generado por día

3 = Constante de descargas máximas al día

Fórmula 2. Ecuación para estimar el volumen pico de generación de agua residual por uso de regaderas.

$$G = (8 \text{ habitantes}) (2 \text{ duchas}) (100 \text{ L/usuario/día}) = 1,600 \text{ L/día}$$

G = Caudal o gasto generado por día

2 = Constante de frecuencia de uso máximo al día

Resulta en un gasto generado de agua residual de 1,715.2 L/día. Es decir que, durante el tiempo de operación diario del **proyecto**, en condiciones de máxima capacidad, se estará produciendo este volumen de agua residual.

Residuos sólidos.

En la etapa de operación del **proyecto**, se generarán residuos sólidos urbanos (basura); mismos que serán recolectados, separados según sus características y enviados a disposición final a través de la Dirección de Aseo Público del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas.

Residuos líquidos.

Aguas residuales: Las aguas residuales tanto negras como grises, son vertidas a la red de drenaje de la localidad de La Cruz de Huanacastle.

Generación de gases de efecto invernadero.

Durante las diferentes etapas que conforman el **proyecto** habrá emisiones de gases efecto invernadero, las cuales son generadas de manera secundaria por vehículos automotores que acudan al lugar y generación de energía eléctrica.

Descripción de tecnologías para control de residuos líquidos y sólidos.

La estrategia a seguir para un efectivo manejo de los residuos contempla lo siguiente:

- Compra de productos "ambientalmente amigables".
- Separación de basura (orgánica y reciclable).
- La disposición final de los residuos sólidos se realizará por medio de camiones recolectores del Ayuntamiento.
- Las aguas residuales generadas son vertidas a la red de drenaje de la localidad.

Etapas de abandono del sitio.

Considerando el mantenimiento que se le dará al **proyecto**, no se prevé el abandono de este, en caso de que así





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

sea y que se destruya el proyecto, los materiales y equipos serán puestos a disposición en lugares autorizados por el Gobierno Municipal de Bahía de Banderas.

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

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

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

Que el **promovente** revisó y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**LGPGIR**) y su Reglamento, de la Ley General de Bienes Nacionales (**LGBN**), del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental (**LFRA**) y de la Ley General de Cambio Climático (**LGCC**), que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).

El **proyecto** se ubica dentro de la Unidad Ambiental Biofísica (**UAB**) núm. 65, misma que se localiza en la parte Norte y Oeste de Colima y Oeste del estado de Jalisco, ésta se extiende sobre una superficie de 16,531.15 km², su política ambiental contempla la protección, preservación y aprovechamiento sustentable y su prioridad de atención está clasificada como baja. En la siguiente tabla se describen y vinculan únicamente las estrategias que aplican al **proyecto**.

Características de la UAB a la que pertenece el proyecto (UAB 65).

Región Ecológica	UAB	Nombre UAB	Rectores del Desarrollo	Coadyuvantes del Desarrollo	Asociados del Desarrollo
6.32	65	Sierras de la Costa de Jalisco y	Preservación de flora y	Forestal-Minera	Ganadería y





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

	Colima	fauna	Turismo
--	--------	-------	---------

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

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones	Vinculación con el proyecto
NOM-002-SEMARNAT-1996	Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.	Las aguas residuales generadas por el proyecto se consideran de uso doméstico, ya que solo se contemplan por el uso de sanitarios y aguas jabonosas por lavado de loza y regaderas, así como la limpieza de alimentos. Por lo que se considera que estas no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en la norma, dichas aguas residuales serán descargadas a la red municipal de drenaje.
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.	Los vehículos que sean utilizados para la operación y mantenimiento del proyecto estarán bajo un esquema de mantenimiento continuo, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las NOM's. Es importante resaltar que estas actividades no se realizarán en las inmediaciones del proyecto, sino en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, de los cuales se obtendrá un comprobante que será incluido en los Informes anuales que se presentarán a la Autoridad.
NOM-059-SEMARNAT-2010	Protección ambiental - Especies nativas de México Flora y Fauna silvestres - Categorías en riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo.	Esta norma aplica al proyecto ya que en el sistema ambiental del mismo se pueden encontrar especies catalogadas en alguna categoría de riesgo. A las cuales, en caso de presentarse en el predio, se les dará una atención especial, éstas se encuentran identificadas en el Capítulo IV de la MIA-P. Sin embargo, es importante destacar que el proyecto en sí, no afecta directa o indirectamente a la fauna silvestre catalogada en la norma, por encontrarse totalmente en área urbana.
NOM-080-SEMARNAT-1994	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación	Todo vehículo que sea utilizado para las actividades de operación del proyecto estará bajo un estricto control en su mantenimiento, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las NOM's.





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

	y su método de medición.	
NOM-162-SEMARNAT-2012	Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.	Las actividades de protección y conservación de la tortuga marina que se realizará en la zona de playa del área del proyecto, se llevarán a cabo en apego a las especificaciones señaladas en esta norma, en caso de la presencia de algún ejemplar (no se considera a la zona como de arribo, pero se pudieran presentar algunos casos aislados).

En relación a la **NOM-162-SEMARNAT-2012**, se llevará a cabo un análisis puntual del cumplimiento de la misma respecto del **proyecto**, como se muestra en la siguiente tabla:

Vinculación del **proyecto** con especificaciones de la **NOM-162-SEMARNAT-2012**.

ESPECIFICACIONES	VINCULACIÓN																						
NOM-162-SEMARNAT-2012 Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.	<p>La playa frente al área del proyecto no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortugas marinas elaborados por la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP) como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, así como tampoco figura en el estudio Las Tortugas y sus playas de anidación en México elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Grobois.</p> <p>De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (PMDUBB) en sus páginas 37 y 38 en descripción de la fauna punto 1.5.1.8 hace una descripción en la cual no incluye a la playa de El Tizate como una zona que tiene cualidades para la arribazón y desove de tortuga, las playas del Municipio de Bahía de Banderas que se describen como playas de anidación de tortuga marina son la Playa Monterrey, Playa San Francisco y Playa de Nuevo Vallarta, según los datos expresados en el mismo PMDUBB, dichos datos son obtenidos mediante campamentos tortugueros en el año de 1999.</p> <p>Cuadro 1.5.3.8.1. Instituciones que realizan acciones de protección de la tortuga marina en la zona de Bahía de Banderas</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Municipio</th> <th>CAMPAMENTO</th> <th>TIPO</th> <th>REGISTRO DGUS</th> <th>INSTITUCIÓN RESPONSABLE</th> <th>ESPECIE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Bahía de Banderas</td> <td>Playa Monterrey</td> <td>Temporal</td> <td>No</td> <td>NSD</td> <td>Golfina</td> </tr> <tr> <td>Playa San Francisco</td> <td>Fijo</td> <td>No</td> <td>"Costa Verde" A.C.</td> <td>Golfina</td> </tr> <tr> <td>Nuevo Vallarta</td> <td>Fijo</td> <td>No</td> <td>INP</td> <td>Golfina</td> </tr> </tbody> </table> <p>FUENTE: SEMARNAP, INEGI, 1999 Estadísticas del Medio Ambiente</p>	Municipio	CAMPAMENTO	TIPO	REGISTRO DGUS	INSTITUCIÓN RESPONSABLE	ESPECIE	Bahía de Banderas	Playa Monterrey	Temporal	No	NSD	Golfina	Playa San Francisco	Fijo	No	"Costa Verde" A.C.	Golfina	Nuevo Vallarta	Fijo	No	INP	Golfina
Municipio	CAMPAMENTO	TIPO	REGISTRO DGUS	INSTITUCIÓN RESPONSABLE	ESPECIE																		
Bahía de Banderas	Playa Monterrey	Temporal	No	NSD	Golfina																		
	Playa San Francisco	Fijo	No	"Costa Verde" A.C.	Golfina																		
	Nuevo Vallarta	Fijo	No	INP	Golfina																		





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

Cuadro 1.5.3.8.2. Resultados obtenidos en campamentos tortugueros					
MUNICIPIO	CAMPAMENTO	ESPECIE	NIDOS	HUEVOS SEMBRADOS	CRÍAS LIBERADAS
BAHÍA DE BANDERAS	Nuevo Vallarta	Golfina	559	54,802	41,058
	Playa Monterrey	Golfina	Nd	Nd	Nd
	Playa San Francisco	Golfina	125	9,539	5,918

FUENTE: SEMARNAP, INEGI. 1999- Estadísticas del medio ambiente.

Por lo cual las medidas para cuidar a las posibles tortugas que arriben será el delimitado del área en la que desovó la tortuga, cuidado por parte de los habitantes del **proyecto** y su posterior comunicación con los grupos encargados del cuidado, protección y liberación de tortugas, mismos encargados de ofrecer los datos al gobierno acerca de los censos/conteos de tortuga en la zona de la bahía de banderas y responsable de las acciones de protección de tortugas marinas.
Por tal motivo se realizará la vinculación con la norma en la que se tomarán acciones para su protección.

2. Campo de aplicación: Esta norma es de observancia-obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.

5. Especificaciones generales

5.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas, deben cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones:

5.2 El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana, no exime el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, en los casos en que resulte aplicable.

5.3. Los accesos al hábitat de anidación, tratándose de Áreas Naturales Protegidas, quedan sujetos a lo dispuesto en los Programas de Manejo correspondientes o, en su caso, a los accesos que establezca la Dirección del área Natural Protegida.

Se implementarán medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales descritas en el Capítulo VI de la **MIA-P** se realizarán actividades de protección de las tortugas marinas.

Las actividades para proteger a las tortugas marinas se ejecutarán para dar cumplimiento a las medidas de prevención y mitigación de la **MIA-P**, por lo que no requerirán de un nuevo procedimiento de impacto ambiental.

No aplica. El área del **proyecto** no se inscribe en un Área Natural Protegida.





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:

La playa frente al área del **proyecto** no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortuga marinas elaborados por la **CONANP** como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, así como tampoco figura en el estudio Las Tortugas y sus playas de anidación en México elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Grobols en 1998; De acuerdo con el **PMDUBB** en sus páginas 37 y 38 en descripción de la fauna punto 1.5.1.8 hace una descripción en la cual no incluye a la playa de El Tizate como una zona que tiene cualidades para la arribazón y desove de tortuga, las playas del Municipio de Bahía de Banderas que se describen como playas de anidación de tortuga marina son la Playa Monterrey, Playa San Francisco y Playa de Nuevo Vallarta, según los datos expresados en el mismo **PMDUBB**, dichos datos son obtenidos mediante campamentos tortugueros en el año de 1999.

Cuadro 1.5.3.8.1. Instituciones que realizan acciones de protección de la tortuga marina en la zona de Bahía de Banderas

Municipio	CAMPAMENTO	TIPO	REGISTRO DGUS	INSTITUCIÓN RESPONSABLE	ESPECIE
Bahía de Banderas	Playa Monterrey	Temporal	No	NSD	Golfina
	Playa San Francisco	Fijo	No	"Costa Verde" A.C.	Golfina
	Nuevo Vallarta	Fijo	No	INP	Golfina

FUENTE: SEMARNAP, INEGI, 1999 Estadísticas del Medio Ambiente

Cuadro 1.5.3.8.2. Resultados obtenidos en campamentos tortugueros

MUNICIPIO	CAMPAMENTO	ESPECIE	NIDOS	HUEVOS SEMBRADOS	CRÍAS LIBERADAS
BAHÍA DE BANDERAS	Nuevo Vallarta	Golfina	559	54,802	41,058
	Playa Monterrey	Golfina	Nd	Nd	Nd
	Playa San Francisco	Golfina	125	9,539	5,918

FUENTE: SEMARNAP, INEGI, 1999- Estadísticas del medio ambiente.

Por lo cual las medidas para cuidar a las posibles tortugas que arriben será el delimitado del área en la que desovó la tortuga, cuidado por parte de los habitantes del **proyecto** y su posterior comunicación con los grupos encargados del cuidado, protección y liberación de tortugas, mismos encargados de ofrecer los datos al gobierno acerca de los censos/conteos de tortuga en la zona de la bahía de banderas y responsable de las acciones de protección de tortugas marinas.

5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas

Considerando las condiciones actuales del **proyecto**, no habrá remoción de vegetación nativa.





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

en el hábitat de anidación.	
5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.	El proyecto no contempla obras en el área marina o en la playa que pudieran perturbar la dinámica natural de acumulación de arena en la playa. Para propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal.
5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto móvil que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.	Durante el periodo de anidación de la tortuga marina se asegurará de retirar al terminar el día cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y sus crías.
5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.	Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.
5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto: a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas. b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente. c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.	
5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.	Por las condiciones que presente la playa colindante, no hay tránsito vehicular.
6. Especificaciones de manejo	





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

<p>6.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de manejo con tortugas marinas y sus derivados en el hábitat de anidación, deben tramitar previamente la Autorización de aprovechamiento no extractivo de vida silvestre correspondiente ante la Secretaría de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Vida Silvestre y su Reglamento, sin perjuicio de las demás disposiciones jurídicas aplicables.</p>	<p>No se consideran actividades de manejo no extractivo, ni actividades de incubación, ni instalación de viveros, etc. Aunado a que no se trata de una zona catalogada como de arribazón de tortuga marina.</p>
<p>6.2 Las actividades de manejo de tortugas marinas en playas de anidación dentro de Áreas Naturales Protegidas, deben apegarse al Decreto y al Programa de Manejo correspondientes.</p>	
<p>6.3 Las personas físicas o morales que realicen actividades de manejo con tortugas marinas, deben tomar las medidas necesarias para evitar o disminuir el estrés, sufrimiento, traumatismo y dolor que pudiera ocasionarse a los ejemplares.</p>	
<p>6.4 La incubación en las playas de anidación sólo puede realizarse de dos formas: Natural o in situ o vivero o corral (por excepción).</p>	
<p>6.5 En las playas de anidación la incubación debe darse de manera natural (in situ), y sólo por excepción (depredación, saqueo, inundación fuera de control) se realizará la reubicación de nidadas en vivero o corral. En caso de riesgo inminente (eventos meteorológicos extraordinarios y contaminación), se aplicará lo previsto en las medidas de contingencia del Plan de Manejo, en cumplimiento con la Autorización de aprovechamiento no extractivo de vida silvestre otorgada por la Secretaría.</p>	
<p>6.6 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben establecer las siguientes medidas:</p>	
<p>6.6.1 Realizar recorridos de monitoreo a lo largo de la playa de anidación con el fin de disminuir la probabilidad de perder nidadas, de acuerdo a lo señalado en el Plan de</p>	





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

Manejo correspondiente. Los recorridos deben llevarse a cabo por los responsables de la Autorización de aprovechamiento no extractivo de vida silvestre o a quienes designen para tal fin.	
6.6.2 En caso de utilizar vehículos para hacer recorridos de monitoreo, éstos deben tener un peso bruto vehicular máximo de 300 kg, la velocidad máxima de circulación debe ser de 20 km/h y utilizar llantas de baja presión (menor a 5 libras por pulgada cuadrada o 35 kPa). La circulación del vehículo debe ser por fuera de la zona de anidación o en su caso, en una zona donde no se perturbe la integridad de los nidos.	
6.7 Incubación natural o in situ	
6.8 Incubación en vivero o corral (por excepción)	
6.9 Observación de tortugas marinas en su hábitat de anidación.	

Por lo cual las medidas para cuidar a las posibles tortugas que arriben será el delimitado del área en la que desovó la tortuga, cuidado por parte de los encargados del **proyecto** y su posterior comunicación con los grupos encargados del cuidado, protección y liberación de tortugas.

Por tal motivo se realizará la vinculación con la presente norma, en base a la que se tomarán acciones para su protección.

De la vinculación del proyecto con el Plan De Desarrollo Urbano De Bahía De Banderas, Nayarit (PMDUBB).

El uso de suelo del **proyecto** se inscribe en la zona tipificada por el **PMDUBB**, como Corredor Urbano Costero (**CUC**), según el Plano E-13 Estrategia Bucerías - La Cruz de Huanacaxtle.

Usos específicos: La densidad máxima será de 82 viviendas/hectárea o 120 cuartos hoteleros/hectárea mezclada con comercios y servicios turísticos y equipamiento urbano y turístico de carácter local.

Cabe señalar, que el **proyecto** comprende las actividades de operación y mantenimiento y no se llevará a cabo construcción alguna; sin embargo, aún y considerando que las obras existentes ya fueron sancionadas por la **PROFEPA**, se lleva a cabo una vinculación respecto de los parámetros de construcción considerados para la zona en que se inscribe el **proyecto**.





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

Previo a la construcción del **proyecto**, la **promovente** obtuvo las Licencias correspondientes, por parte del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit; autoridad encargada de la aplicación del **PMDUBB**, dentro del cual se especifica que el uso asignado actualmente al predio del **proyecto** es: **CUC (Corredor Urbano Costero)**, donde se tiene C.O.S. de 0.45, C.U.S. de 2.70. Así mismo, en éste se consideran las siguientes características que rigen a este tipo de uso de suelo.

Asimismo, se consideran las siguientes características que rigen a este tipo de uso de suelo, y estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos establecidos; por lo que de acuerdo con los criterios de uso de suelo se realizó la vinculación obteniendo los siguientes resultados para el **CUC**: Es importante considerar que para cálculos urbanos se contempló la superficie de propiedad privada y terrenos ganados al mar de acuerdo a la delimitación oficial vigente.

Vinculación del proyecto respecto del uso de suelo aplicable.

Concepto	CUC (Corredor Urbano Costero) Vivienda Plurifamiliar Vertical	Proyecto	Vinculación
Superficie (m ²) mínima de lote	200.00	475.522 m ²	Cumple
C.O.S.	0.45	242.76 m ² de desplante de obras techadas = 0.51	*No Cumple
C.U.S.	2.70	774.88 m ² de construcción 3 niveles y terraza alta = 1.62	Cumple
Niveles	6.00	3 niveles y 1 terraza alta	Cumple
Estacionamiento	1.00 cajón por unidad privativa	1.00 cajones	Cumple
Restricción frontal colindante con elementos viales	0.00 ML	4.14 ML	Cumple





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

Restricción hacia la playa (Z.F.M.T.)	10.00 M	0.00 M	*No Cumple
Restricción lateral colindante con lote	3.00 M	0.00 ML	*No Cumple

Referente al incumplimiento de los parámetros señalados (*), no represento un daño al ecosistema y/o impactos ambientales significativos, ya que, la zona se encuentra totalmente afectada por construcciones previas y ambientalmente no hubo elementos de flora o fauna que pudieran ser afectados con las obras del **proyecto**, puesto que dentro del polígono de éste no existe la presencia de vegetación forestal de importancia ecológica para la región. Considerando, además, que se cumple con la cantidad de niveles permitidos, y el excedente en el Coeficiente de Ocupación de Suelo no es considerable; para el **proyecto** de acuerdo a la evaluación de los impactos ambientales generados por las etapas del **proyecto**, se considera que de manera global son poco significativos y que para la mayoría se implementarían medidas de prevención y mitigación, considerando además que la presente evaluación únicamente es para considerar las actividades de operación y mantenimiento.

Contemplando que la superficie del proyecto en comparación con otros desarrollos inmobiliarios, en cuanto a la afectación ambiental no se considera significativa. Por lo que independientemente de que el incumplimiento urbano no se considere una afectación ambiental se llevará a cabo una compensación y beneficio ambiental.

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

Delimitación del sistema ambiental (SA).

Se consideró su delimitación con respecto a la ubicación y amplitud de los componentes ambientales considerando que los límites fueron establecidos por la continuidad del o los ecosistemas con los que el **proyecto** tendrá alguna interacción, así como las dimensiones del mismo, distribución de obras y actividades a desarrollar, principales, asociadas y provisionales, sitios para la disposición de desechos; además de los factores sociales (poblados cercanos); rasgos geomorfoedafológicos, hidrográficos, meteorológicos, tipos de vegetación, entre otros.





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

La delimitación del **SA** se generó a partir de visitas de campo al área del **proyecto** y sus áreas colindantes, basados en una revisión documental de revistas científicas, tesis, programas y planes gubernamentales, entre otros; de igual manera en análisis espaciales basados en cartas temáticas y mapas generados por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (**INEGI**), la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (**CONANP**), la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (**CONABIO**) y el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**), mediante el manejo de imágenes satelitales de Google Earth.

Dicho lo anterior, con la ayuda del software Google Earth Pro, en conjunto con datos de la **CONABIO**, **SIGEIA** e **INEGI**, se consideraron los siguientes aspectos para la determinación del Sistema Ambiental:

- Microcuenca en la que reside el **proyecto**.
- Dimensiones y ubicación del **proyecto**.
- Usos de suelo.
- Ecosistema.

Considerando que el **proyecto** es muy puntual por el tipo de actividades a desarrollar en él, por la superficie de ocupación de las obras respecto de la microcuenca, etc., y los posibles impactos que éste causará sobre el ambiente, partiendo de la delimitación de la microcuenca y los usos de suelo establecidos por el **INEGI**, se estableció un **SA** con una superficie de 87.5 ha. para el **proyecto**.

Delimitación del Área de Influencia (AI).

El **AI** se delimitó considerando los impactos negativos que el **proyecto** pudiera ocasionar sobre el medio ambiente, esto conlleva a evaluar la interacción del medio con el **proyecto** y viceversa, considerando que el **proyecto** trata de una casa habitación con una superficie de 475.522 m²; el impacto que podrá ocasionar sobre la zona será principalmente puntual, ya que las actividades de operación y mantenimiento se realizarán únicamente en la superficie de este.

Dicho lo anterior, se tomó como **AI** un radio aproximadamente de 50 m a la redonda respecto del polígono del **proyecto** equivalente a 1.29 has.

Medio biótico.

Vegetación.

El sitio del **proyecto** corresponde a un predio en una zona cuyo suelo fue impactado hace varias décadas por las actividades turísticas llevadas a cabo con el transcurso de los años ya que estas actividades son la forma más usual de subsistir en la zona.





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

Existen diferentes tipos de comunidades vegetales identificadas en la zona del **proyecto** y el **SA**, de acuerdo a las visitas de campo realizadas para la elaboración de la **MIA-P**, entre ellas podemos encontrar árboles frutales, palmas cocoteras y vegetación de ornato, por ser un área totalmente urbanizada.

Se presenta el listado de la vegetación que se encuentra dentro del **SA** y **AI** del **proyecto**.

Nombre científico	Nombre común
<i>Acacia cochliacantha</i>	Cucharito, cubata
<i>Bursera simaruba</i>	Palo mulato
<i>Bursera bippinata</i>	Copal
<i>Lysiloma divaricata</i>	Mauto
<i>Jacaratia mexicana</i>	Bonete
<i>Aristolochia taliscana</i>	Guaco
<i>Pachycereus pecten-aborigum</i>	Cardón
<i>Croton draca</i>	Sangre de drago
<i>Acacia hindsii</i>	Jarretadera
<i>Inga eriocarpa</i>	Vainillo
<i>Leucaena macrophylla</i>	Guaje
<i>Lysiloma acapulcensis</i>	Tepeguaje
<i>Prosopis juliflora</i>	Mezquite
<i>Conostegia xalapensis</i>	Capulín
<i>Pisonia aculeata</i>	Garabato
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guazima

De las especies observadas no se encuentre ninguna dentro de las listas de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. Dada la perturbación antropogénica del área, la regeneración natural de especies no es de tipo arbórea, en su mayoría es vegetación secundaria herbácea y arbustiva.

Fauna.

Durante el recorrido en campo, no se observó alguna especie, derivado de la expansión de área urbana, ocasionando el ahuyentamiento y desplazamiento de las posibles especies que pudiera habitar en el sitio. Sin embargo, existen especies tolerantes a la urbanización algunos mamíferos pequeños, aves y reptiles; pudiendo observarse ocasionalmente Iguanas (*Iguana iguana*), diversas especies de aves, entre otros. De las cuales, la





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

primera está enlistada en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, la Iguana verde como especie sujeta a protección especial no endémica.

Dicho lo anterior, se realizó una investigación bibliográfica, de las posibles aves que pudieran presenciarse en la zona, obteniendo los siguientes resultados. (Asimismo, en su caso se señala las especies catalogadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**).

Nombre Común	Nombre Científico	Estatus*
Reptiles y Anfibios		
Besucona asiática	<i>Hemidactylus frenatus</i>	
Serpiente marina pelágica	<i>Hydrophis platurus</i>	
Escombrera del suroeste mexicano	<i>Leptodeira maculata</i>	
Sapo pinto	<i>Incilius mazatlanensis</i>	
Rana ladradora costeña	<i>Craugastor occidentalis</i>	
Rana de árbol mexicana enana	<i>Tlalocohyla smithii</i>	
Rana de arroyo del Pacífico	<i>Craugastor vocalis</i>	
Rana arborícola mexicana	<i>Smilisca baudinii</i>	
Ranita verduzca	<i>Agalychnis dacnicolor</i>	
Iguana verde*	<i>Iguana iguana</i>	Pr
Sapo jaspeado	<i>Incilius marmoratus</i>	
Nombre Científico	Nombre Común	Estatus*
Aves		
Pelicano pardo	<i>Pelecanus occidentalis</i>	A
Pelicano blanco	<i>Pelecanus erythrorhynchos</i>	
Gavián pescador	<i>Pandion hallaetus</i>	
Aguililla negra menor	<i>Buteogallus anthracinus</i>	Pr
Aguililla collarja	<i>Buteo jamaicensis</i>	Pr
Caracara común	<i>Caracara plancus</i>	
Halcón murciélaguero	<i>Falco rufigularis</i>	





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

Paloma hullota	<i>Zenaida macroura</i>	
Paloma alblanca	<i>Zenaida asiatica</i>	
Tórtola rojiza	<i>Columbina talpacoti</i>	
Tórtola collarga, doméstica	<i>Columbina inca</i>	
Paloma perdiz rojiza	<i>Geotrygon montana</i>	
Garrapatero pijuy	<i>Crotophaga sulcirostris</i>	
Colibrí piquiancho	<i>Cyanthus latirostris</i>	
Colibrí canelo	<i>Amazilia rutila</i>	
Colibrí corona azul	<i>Amazilia violiceps</i>	
Mosquetero cardenal	<i>Pyrocephalus rubinus</i>	
Papamoscas de nutting	<i>Myiarchus nuttingi</i>	
Luis gregario	<i>Myiozetetes similis</i>	
Tityra enmascarada	<i>Tityra semifasciata</i>	
Tirano tropical	<i>Tyrannus melancholicus</i>	
Luis grande	<i>Pitangus sulphuratus</i>	
Papamoscas vientre amarillo	<i>Myiodynastes luteiventris</i>	
Golondrina ala aserrada	<i>Stelgidopteryx serripennis</i>	
Golondrina tijereta	<i>Hirundo rustica</i>	
Chipe amarillo	<i>Dendroica petechia</i>	
Chipe charquero	<i>Seiurus noveboracensis</i>	
Chipe flameante	<i>Setophaga ruticilla</i>	
Semillero brincador	<i>Volatinia jacarina</i>	
Zacatonero cabecirrayado	<i>Aimophila ruficauda</i>	
Pradero común	<i>Sturnella magna</i>	
Tordo sargento	<i>Agelaius phoeniceus</i>	
Zanate mayor	<i>Quiscalus mexicanus</i>	
Vaquero ojrojo	<i>Malothrus aeneus</i>	
Bolsero dorsirrayado	<i>Icterus pustulatus</i>	





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

Bolsero cuculado	<i>Icterus cucullatus</i>	
Cacique mexicano	<i>Coccyz melanicterus</i>	
Gorrión doméstico	<i>Passer domesticus</i>	
Nombre Común	Nombre Científico	Estatus*
Mamíferos		
Murciélago-bigotudo de parnell	<i>Pteronotus parnellii</i>	
Murciélago lengüetón	<i>Glossophaga soricina</i>	
Murciélago gris de saco	<i>Balantiopteryx plicata</i>	
Murciélago hocicudo de curazao*	<i>Leptonycteris curasoae</i>	A
Tlacuache	<i>Didelphis virginiana</i>	
Tejón/coati	<i>Nasua narica</i>	
Tlacuachín/Tlacuache ratón gris	<i>Tlacuatzin canescens</i>	
Conejo de monte	<i>Sylvilagus cunicularius</i>	
Ardilla gris del pacífico	<i>Sciurus colliae</i>	
Armadillo	<i>Dasypus novemcinctus</i>	
Pecarí de collar/cerdo de monte	<i>Dicotyles tajacu</i>	
Ratón nayarita	<i>Peromyscus simulus</i>	
Ratón espinoso pintado	<i>Heteromys pictus</i>	
Rata cambalachera	<i>Hodomys alleni</i>	
Ratón pigmeo norteño/ratón de campo	<i>Baiomys taylori</i>	
Rata de campo	<i>Neotoma mexicana</i>	
Murciélago pescador	<i>Noctilio leporinus</i>	

* Especies listadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.

En el predio, se desarrolla la fauna tradicional de los suelos costeros que incluye insectos como hormigas (*Hymenoptera*), algunas Libélulas (*Odonata*), escarabajos (*Coleoptera*), mariposas y palomillas (*Lepidoptera*), entre otras especies.

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



2025
Año de
La Mujer
Indígena



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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.

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

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

Actividades del proyecto que pueden generar una afectación a los elementos o procesos del sistema ambiental.

Operación y mantenimiento	
Actividades propias de la operación	Presencia de los habitantes
	Uso de vehículos
	Consumo de agua potable
	Generación y descarga de aguas residuales
	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos
	Uso de detergentes, limpiadores y solventes
	Iluminación nocturna
	Esparcimiento en playa y mar
	Mantenimiento de áreas verdes y plantación
Abandono de sitio	
No procede. Para que el sitio recupere sus atributos naturales perdidos y pueda integrarse al ecosistema al que pertenecía,	





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

tendrían que restablecerse las condiciones naturales del área del **proyecto** y de las áreas circundantes para dejarlo susceptible de una recuperación ecológica.

Medidas de prevención y/o mitigación del impacto ambiental por componente ambiental.

Atmósfera	
Impacto ambiental: Calidad de aire, confort sonoro y microclima	
Medida de prevención-mitigación	Parámetro de control (valor)
<p>*Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los Residuos Sólidos Urbanos (RSU), distribuidos en diferentes puntos del polígono del proyecto.</p> <p>*Se realizará un recorrido diario para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.</p> <p>*Se ubicará un sitio específico para el acopio de los residuos sólidos urbanos que se localizará en su colindancia con la calle de acceso al predio.</p> <p>*La generación de RSU no excederá de 1 kg/persona/día.</p> <p>*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o adecuada disposición posterior.</p> <p>*Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, cuerpos de agua y lugares no autorizados.</p> <p>*Está prohibida la quema de residuos.</p> <p>*Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte del proyecto con el fin de disminuir las cantidades que se generen.</p> <p>*Se realizará verificación vehicular de todos aquellos que sean utilizados durante la operación del proyecto de manera anual en centros autorizados.</p> <p>*Los vehículos se mantendrán bajo un estricto control de su mantenimiento.</p> <p>*La emisión de ruido ocasionado por los vehículos automotores, deberán cumplir con los parámetros establecidos en la normatividad aplicable.</p> <p>*Se tendrá precaución con el uso de detergentes, limpiadores y solventes para evitar su dispersión y que las etiquetas y sus respectivos instructivos se encuentren siempre en buenas condiciones, para acorde a lo especificado en éstos, realizar el correcto manejo de dichas sustancias.</p> <p>*Se dejarán correctamente tapados para evitar su evaporación.</p> <p>*Estará prohibida la quema de estos residuos para su eliminación.</p> <p>*El almacenaje de estos será en un sitio que cuente con piso cementado para evitar la contaminación por derrame accidental.</p> <p>*Se promoverá el uso de productos biodegradables.</p> <p>*Las actividades de esparcimiento y recreación serán diurnas por lo que la generación de ruido por parte del proyecto será únicamente en ese horario.</p>	<p>*6 botes rotulados (3 orgánico y 3 Inorgánico) con tapadera.</p> <p>*Fotografías de recolección de residuos por parte de la autoridad competente.</p> <p>*El total de los RSU será de <1 kg/persona/día.</p> <p>*Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres autorizados.</p> <p>*Fotografías del manejo adecuado de las sustancias (detergentes, limpiadores y solventes), así como su almacenamiento.</p> <p>*1 Bitácora de mantenimiento vehicular, al menos 1 vez al año cada vehículo será llevado a mantenimiento.</p> <p>*No sobrepasaran los límites establecidos en la NOM-080-SEMARNAT-1994.</p>





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

AGUA	
Impacto Ambiental: Hidrología (escorrentía/infiltración) y Calidad de agua	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
<p>*Todas las aguas residuales que se generen se encuentran debidamente entubadas y son vertidas a la red municipal de drenaje.</p> <p>*Se cuenta con regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua. Así como equipos de filtración y procesos que minimizan el consumo de agua en la alberca y jacuzzi.</p> <p>*Se realizará el mantenimiento adecuado de la alberca y jacuzzi para evitar que tengan que ser llenados varias veces al año, se le adicionarán los químicos correspondientes y serán tapados cuando no estén en uso para evitar su evaporación.</p> <p>*Se realizará el riego nocturno para evitar la evaporación del agua.</p> <p>*Las áreas verdes dentro del predio fungirán como barreras naturales para evitar la erosión del suelo, generar hábitats y propiciarán la filtración e infiltración del agua, etc.</p> <p>*Se repararán de inmediato las fugas detectadas en las tuberías de agua y gas.</p> <p>*Se promoverá el ahorro de agua entre los habitantes del proyecto.</p> <p>*El uso de detergentes, limpiadores y solventes será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo.</p> <p>*Los habitantes de la casa implementarán el uso de bloqueadores biodegradables.</p>	<p>*Ausencia de contaminación por descarga de aguas residuales.</p> <p>*Mantenimiento adecuado de tuberías.</p> <p>*Fotografías del riego nocturno.</p> <p>*Fotografías de la alberca y jacuzzi tapados y de los químicos utilizados.</p> <p>*Recibos de consumo de agua.</p> <p>*Mantenimiento de los dispositivos ahorradores de agua y equipos de filtración.</p>

SUELO	
Impacto Ambiental: Uso de suelo y Propiedades Físicoquímicas	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
<p>*Se vigilará que las condiciones en las que se encuentren los recipientes de detergentes, limpiadores y solventes sean las óptimas.</p> <p>*El lugar de almacenaje de detergentes, limpiadores y solventes será de piso firme con concreto.</p> <p>*Se realizarán diariamente campañas de limpieza para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.</p> <p>*Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU.</p> <p>*Se instalarán botes de basura para la disposición de los residuos que se puedan generar en la playa, para uso de los habitantes del proyecto.</p> <p>*Está prohibida la quema de residuos y vegetación para la eliminación de</p>	<p>*6 botes rotulados (3 orgánico y 3 inorgánico) con tapadera.</p> <p>*Fotografías de recolección de residuos.</p> <p>*Fotografías del manejo adecuado de las sustancias (detergentes, limpiadores y solventes), así como su almacenamiento.</p>





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

<p>estos; así como el uso de sustancias químicas que eviten la regeneración de vegetación.</p> <p>*Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los habitantes del proyecto.</p> <p>*Las áreas verdes, propiciarán la formación de suelos fértiles, evitara la erosión, propiciara la captación de agua para los acuíferos, ayudara a reducir la temperatura del suelo y mejorara el paisaje de la zona.</p> <p>*Todas las aguas residuales que se generen se encuentran debidamente entubadas y son vertidas a la red municipal de drenaje.</p>	<p>*Instalación de botes de basura en su colindancia con la playa.</p> <p>*Mantenimiento adecuado de tuberías.</p>
---	--

FLORA	
Impacto Ambiental: Cobertura vegetal, Diversidad y Densidad	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
<p>*Se tendrá prohibido circular en áreas fuera a las correspondientes al proyecto.</p> <p>*No se permitirá la extracción de especies de áreas colindantes con el polígono.</p> <p>*Se aplicará la medida de compensación que consta de una plantación de especies endémicas de la región.</p> <p>*Se vigilará que no se haga uso de fuego, herbicidas y/o cualquier otro producto químico que inhiba el crecimiento de la vegetación.</p> <p>*Se dará mantenimiento a las áreas verdes para su conservación.</p>	<p>*Superficie de presencia = 475.522 m².</p> <p>*Superficie de áreas verdes = 96.224 m².</p> <p>*Plantación de 18 individuos forestales.</p>

FAUNA	
Impacto Ambiental: Diversidad, Densidad y Hábitat	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
<p>*Se tendrá prohibida la caza/colecta de especies.</p> <p>*Se concientizará a los habitantes que solo podrá circular por el área del proyecto.</p> <p>*Se cuenta con una superficie de áreas verdes dentro del predio del proyecto que funge como hábitats y refugio para la fauna y establecimiento de especies de la región.</p> <p>*Las luminarias existentes no están orientadas ni cercanas a la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT), además de utilizar focos de bajo voltaje.</p> <p>*Se mantendrá el área del proyecto libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos.</p> <p>*Se apoyará en la difusión de las buenas prácticas enfocadas a la conservación y protección de la fauna marina.</p>	<p>*Fotografías del alumbrado colindante o más próximo a la ZFMT.</p> <p>*Instalación de botes de basura en su colindancia con la playa.</p> <p>*Superficie de presencia = 475.522 m².</p>





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

*Se instalarán botes de basura para la disposición de los residuos que se puedan generar en la playa, para uso de los habitantes.

Medidas especiales de prevención y mitigación enfocadas en la protección de fauna

Perturbación del proceso de anidación de la tortuga marina y afectación a nidos, en un caso extraordinario de la presencia de un ejemplar.

Existe la posibilidad de llegada de alguna tortuga para desovar; sin embargo, como se ha venido mencionando a lo largo de este estudio, la playa en el sitio del **proyecto** no es considerada como de arribo de tortugas.

Medidas:

Se llevarán a cabo las siguientes prácticas enfocadas a la conservación y protección de la tortuga y fauna marina:

- 1 Se tendrá prohibido durante la operación y mantenimiento del **proyecto** la colecta, captura o caza de cualquier especie.
- 2 No se instalarán en la playa, en ningún momento, algún objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y/o sus crías.
- 3 No se colocará ninguna instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación.
- 4 No se realizarán obras constructivas que puedan fungir como barreras físicas en la playa.
- 5 Se orientarán los tipos de iluminación que se instalen en algún momento cerca de la playa, de tal forma que su flujo luminoso se dirija hacia abajo y fuera de la playa, utilizando alguna de las siguientes medidas de mitigación del impacto: I) luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas; II) focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente; III) fuentes de luz de coloración amarillo o rojo puro, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.
- 6 Se tendrá prohibido a personal y usuarios del **proyecto** el tránsito vehicular en la zona de playa (por las construcciones presentes en la zona costera de El Tizate, es imposible que acceda un automóvil al área de la playa).
- 7 Se mantendrá la playa y la ZFMT frente al **proyecto** libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos, realizando diariamente actividades de limpieza.





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

- 8 Se apoyará en la difusión de las buenas prácticas enfocadas a la conservación y protección de las tortugas y fauna marina.
- 9 En caso de la presencia de algún nido de tortuga en el sitio del **proyecto** se llevará a cabo su resguardo temporal hasta notificarlo a personal capacitado y sea llevado para su manejo, resguardo y seguimiento.
- 10 Se llevará a cabo limpieza continua del espacio de suelo natural sin afectación de vegetación nativa, dejando libre el espacio para posible desove y arribazón de dichos ejemplares.

El efecto de la iluminación nocturna artificial del conjunto de todos y cada uno de los desarrollos inmobiliarios en la franja costera provoca un impacto adverso significativo en el comportamiento de la fauna del ecosistema marino. Se trata de un efecto sinérgico y acumulado de todos los desarrollos.

Medidas de Compensación y/o Restauración de los daños ocasionados por las obras.

Medida de Compensación.

Dado que el **proyecto** trata de un desarrollo inmobiliario conformado por una casa habitación, que se encuentra en una zona urbanizada perteneciente a Playa El Tizate cercana a la mancha urbana de la localidad de La Cruz de Huanacaxtle, el cual con el objeto de encontrarse en regla de acuerdo con la legislación ambiental y para continuar con sus actividades, mediante el presente estudio se realizó un análisis de los posibles impactos causados por la presencia de éste y de aquellos que se podrán generar durante las diferentes actividades a desarrollar.

Por tal motivo, derivado del Procedimiento Administrativo instaurado por la **PROFEPA** y por las actividades realizadas sin previa autorización, se estableció una medida de compensación que trata de una plantación forestal por los daños que pudieron ser ocasionados por las diferentes obras y/o actividades presentes.

Se llevará a cabo una plantación por medio de una restauración activa que consiste en la intervención humana directa, donde se reintroducirán especies erradicadas regionalmente y se aplica en casos donde la composición, la estructura y función del ecosistema son degradados u obstaculizados por factores como compactación del suelo, arroyos canalizados, especies invasoras, deforestación, actividades antropogénicas, fenómenos meteorológicos, incendios, entre otros factores.

Ésta será dentro de la misma región ecológica a la que pertenece el **proyecto**, donde existe escasa vegetación nativa, en una superficie de 330 m² (18 individuos), con especies endémicas y de alta importancia para la región: Amapa (*Tabebuia rosea*) y Huanacaxtle (*Enterolobium cyclocarpum*).





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

Coordenadas área de la plantación.

UTM WGS84 Z13N	
X	Y
459337.66	2296631.04
459340.05	2296624.92
459335.42	2296620.57
459333.77	2296614.67
459329.40	2296611.11
459329.33	2296604.91
459323.47	2296605.86
459324.47	2296614.66
459319.20	2296616.13
459314.80	2296612.09
459313.99	2296622.98
459322.72	2296627.17
459331.62	2296626.47
459337.66	2296631.04
Superficie (m²)	330.00

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

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

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

Pronóstico del escenario del sistema ambiental sin proyecto y sus actividades operativas.

En el análisis comparativo llevado a cabo dentro del Capítulo II de la **MIA-P**, se muestran que los impactos por





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

actividades antropogénicas que había en el área de estudio en el 2015, son los mismos que resaltan en el 2024, cuestión que evidencia que las obras y actividades del **proyecto** no generaron una afectación significativa en la zona, al tratarse de suelo urbano. Por lo que se concluye que la presencia del **proyecto** no mermará las condiciones naturales y ambientales de la zona, ni de la región.

Por lo anterior, en caso de que no se hubiera realizado la construcción del **proyecto**, ambientalmente no existiría cambio en el área, ni de manera positiva, ni negativa, porque es una zona urbanizada, en la que la playa a lo largo de los años se ha utilizado para esparcimiento del turismo local, nacional e internacional, por lo que las condiciones naturales ya han sido modificadas a través de dicha actividad.

Aunado a lo anterior, el predio donde se realizó el levantamiento de esta infraestructura no contaba con una vegetación forestal conservada.

El **proyecto** comprende únicamente la operación y mantenimiento de las instalaciones de la casa habitación, con los cuales la afectación ambiental no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos (como el agua) y la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de personas que la habitan.

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto sin medidas de mitigación.

De la evaluación de los impactos ambientales referidos en el Capítulo V de la **MIA-P**, se determinó que las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto** y al área directamente circundante.

En caso de que la operación y mantenimiento del **proyecto** no considerara el tratamiento de las aguas residuales, y que éstas fueran vertidas en el cuerpo de agua cercano (mar), ocasionaría grandes impactos a la fauna mariana, terrestre, así como la contaminación de las aguas; aunado a que no se vigilara el consumo del recurso hídrico, la afectación sería a nivel regional para los habitantes de Bahía de Banderas, ya que no habría suficiente disponibilidad de éste.

Aunado a lo anterior, en el caso de que no se contemplara el correcto manejo de los residuos sólidos urbanos, la zona se llenaría de basura, mermando las condiciones paisajísticas, así como, afectando el hábitat de las especies de fauna y las condiciones de vegetación que actualmente existen, pero principalmente se contaminaría el suelo y el agua en las inmediaciones.

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto incluyendo las medidas de mitigación.

La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas tanto de prevención, como de mitigación y/o





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

compensación permitirá la operación sustentable del **proyecto**, ya que no habrá afectación a los mantos freáticos, al suelo o a la atmósfera por la inadecuada disposición de aguas residuales y residuos sólidos urbanos.

Se realizará separación de los residuos sólidos urbanos para ayudar en el reciclaje de estos. Aunado a lo anterior las aguas residuales generadas se encuentran conectadas a la red de drenaje municipal, así como el uso mesurado del recurso hídrico.

Asimismo, las afectaciones negativas se limitarán básicamente a la zona que abarca el área del **proyecto**, como se describe en el Capítulo IV de la **MIA-P**, minimizando al máximo o incluso eliminando aquellas que pudieran generarse en la zona circundante.

Pronóstico ambiental.

Se considera que la operación del **proyecto** traerá mayores beneficios tanto en lo económico, como ambientales, ya que brindará una dinámica al flujo económico en la región debido a que se hará consumo a los servicios locales; asimismo, se llevará a cabo una plantación con 18 individuos de Amapa (*Tabebuia rosea*) y Huanacaxtle (*Enterolobium cyclocarpum*), en un área de 330 m² dentro de la misma región ecológica a la que pertenece el **proyecto**, dentro del mismo Municipio de Bahía de Banderas, propiciando la infiltración de agua a los mantos freáticos del sitio

10. Opiniones recibidas.

- En respuesta al oficio núm. 138.01.03/1212/2025 de fecha 11 de abril de 2025, la dependencia OROMAPAS informa en el oficio D.G. 0844/2025 de fecha 1 de junio de 2025 lo siguiente:

Proyecto	Promoviente	Ubicación	Agua Potable	Alcantarillado San.
"MIA-P EL TIZATE"	Grupo Financiero Banorte, división fiduciaria, Michael dale Lewis.	Subdivisión de la fracción del lote número 1, al noroeste de la localidad de La Cruz de Huanacaxtle en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.	EXISTEN SERVICIOS sobre la Av. Tizate por parte de este Organismo Operador.	EXISTEN SERVICIOS en Av. El Tizate con un emisor sanitario a presión de 6" por parte de este Organismo Operador.

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

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





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

apegado a la Ley de Ingresos del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, para el ejercicio fiscal 2025, teniendo siempre como prioridad la ciudadanía y usuarios en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

- En respuesta al oficio núm. **138.01.03/2439/2025** de fecha 14 de julio de 2025, la dependencia **SDS** informa en el oficio **SDS/SMAOTDGEA/DEIRA/1159/2025** de fecha 19 de agosto de 2025, lo siguiente:

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

1. Colocar depósitos de residuos sólidos urbanos suficientes para los generados durante todas las etapas del **Proyecto**, los cuales deberán estar debidamente rotulados como mínimo en Residuos Orgánicos y Residuos Inorgánicos, con tapa y bolsa plástica o material que facilite su contención, manejo y retiro. Se deberá proporcionar el mantenimiento constante, dar la disposición final con base en la norma aplicable y donde indiquen las autoridades competentes.
2. En caso de generar residuos susceptibles de ser reciclados, como papel, cartón, plástico, vidrio, metal, etc., se deberá solicitar su recolección o llevarlos a los centros de acopio. Si llegaran a generarse residuos de manejo especial, se debe dar la correcta disposición final con los recolectores debidamente acreditados. Asimismo, evitar desechar en los terrenos colindantes, canales pluviales y cuerpos de agua cualquier tipo de residuo antes referido.
3. Evitar la quema de cualquier residuo o desecho material generado durante todas las actividades del **proyecto**, así como el almacenamiento de chatarra en el sitio o sus inmediaciones.
4. En caso de realizar un programa de reforestación o forestación, se recomienda dar prioridad a especies nativas y evitar la introducción de especies exóticas enlistadas en el **"Acuerdo por el que se determina la Lista de Especies Exóticas Invasoras para México"** (DOF 07/12/2016). Así como especies de rápido crecimiento, hibridación, con facultad de desplazar especies nativas y generar daños en infraestructuras, por ejemplo, el Ficus y sus congéneres Ficus nitida, F. microcarpa y F. benjamina; Casuarina (Casuarina esquisetifolia); Eucalipto (Eucaliptus spp.) y las Palmas Elaeis guineensis, Livistona chinensis, Phoenix canariensis, Ptychosperma macarthurii y Rosystonea oleracea. Con la finalidad de disminuir su abandono, la población de fauna feral, la depredación de especies silvestres, la transmisión de enfermedades zoonóticas o accidentes con propios de la obra o ajenos, se recomienda evitar el uso e introducción de animales domésticos para el resguardo de las áreas del **Proyecto** (p.ej. perros).
5. Contar con un plan de manejo de Fauna, así como un padrón de Fauna capturada y reubicada, con evidencia necesaria para que esto sea comprobable por la autoridad inspectora correspondiente; específicamente para las especies identificadas dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.
6. Evitar el uso y el impacto de las áreas colindantes al **proyecto** y que no sean autorizadas en el Resolutivo de la Evaluación de Impacto Ambiental que emita la autoridad correspondiente.





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

7. *Elaborar un Programa de Contingencias Ambientales como medida preventiva específica del proyecto para el caso que se presenten fenómenos meteorológicos e hidrometeorológicos (tormentas extraordinarias, huracanes, inundaciones, desbordamientos de canales pluviales, sismos, vientos intensos, etc.). En este programa deberán indicar las zonas de mayor riesgo, áreas de evacuación, áreas de resguardo, vías alternas de salida y entrada de personas o vehículos, albergues o sitios seguros más próximos al sitio del proyecto.*

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos Q) y R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación 14 de marzo de 2025, que se citan a continuación: 1º, 3º inciso A, fracción VII subinciso a), 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





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

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 "**Punta Negra Beach Events**", ubicado en la calle Rinconada Careyeros núm. 146, en el Lote 36 de la manzana 3, en la zona 4, en playa Careyeros, Ejido Higuera Blanca, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.

- El **proyecto** consiste en la operación y mantenimiento de una casa habitación para esparcimiento familiar que abarca un polígono de 475.522 m², conformada por tres niveles y terraza alta, donde la planta baja está compuesta por dos recamaras con baño cada una, sala, comedor, terraza, área de asador, regadera, alberca infinita y escaleras de acceso a un jardín y escaleras de acceso a los niveles superiores; en el primer nivel se encuentra cochera para dos autos, ingreso a la casa, cocina, comedor, baño, dos recamaras, una de ellas con baño y vestidor, sala, terraza y escaleras de acceso a los siguientes niveles; el segundo nivel está conformado por sala, una barra con espacios abiertos con vista al nivel inferior y escaleras de acceso a los niveles de la casa habitación y a la terraza donde se encuentra una palapa pequeña.

El **proyecto** se encuentra ocupando tres zonas: Predio de Propiedad (PP), Terrenos Ganados al Mar (TGM) y Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT).

Coordenadas UTM del Polígono Zona Federal Marítimo Terrestre.

UTM WGS84	
X	Y
461,504.0807	2,295, 256.4670
461,511.6603	2,295, 261.9970
461,522.7639	2,295, 245.3408
461,515.4572	2,295, 240.0099
461,504.0807	2,295, 256.4670
Superficie (m²)	184.272





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

Coordenadas UTM del Polígono Terrenos Ganados al Mar.

UTM WGS84	
X	Y
461,503.8303	2,295,256.8291
461,511.2087	2,295,262.6745
461,511.6603	2,295,261.9970
461,504.0807	2,295,256.4670
461,503.8303	2,295,256.8291
Superficie (m²)	5.884

Coordenadas UTM del Polígono Predio Propiedad.

UTM WGS84	
X	Y
461,511.2087	2,295,262.6745
461,503.8303	2,295,256.8291
461,487.0569	2,295,281.0933
461,494.7213	2,295,287.4069
461,511.2087	2,295,262.6745
Superficie (m²)	285.366

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

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

Este período podrá ser ampliado a solicitud de **la promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en el presente oficio. Para lo anterior, previo al vencimiento de la vigencia de la autorización,





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

deberá solicitarlo a esta Oficina de Representación mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya; si ingresara la solicitud de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del **proyecto**.

Asimismo el ingreso del trámite de ampliación de plazo 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 6º y 28 del **RLGEEPAMEIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Oficina de Representación, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

El trámite de modificación ingresado deberá contener la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como a lo





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

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 el **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 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





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

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. Durante las etapas del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio resolutorio con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.
2. 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.
3. En un plazo **máximo de tres (3) meses** contados partir de la recepción del presente oficio, deberá establecer un mecanismo de coordinación con las instancias de protección civil correspondientes y al menos con un grupo de la sociedad civil autorizado, para el manejo y protección de especies de fauna silvestre, sea nativa o exótica, que pudieran considerarse perjudicial o de riesgo para la población civil o sus bienes.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Deberá incluir en sus informes anuales establecidos en el Termino Octavo del presente oficio, la información referente a la medida de compensación propuesta.





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

8. En un plazo **máximo de tres (3) meses** contados partir de la recepción del presente oficio, se presente ante esta Oficina de Representación un **plan preventivo de cumplimiento a la NOM-162-SEMARNAT-2012**, en el que se describan las medidas para garantizar la protección de las tortugas marinas y sus hábitats.

Dicho plan deberá contemplar, como mínimo:

1. Acciones para prevenir la afectación de áreas de anidación.
2. Estrategias para evitar la iluminación artificial dirigida hacia la playa.
3. Mecanismos de control de actividades que puedan interferir con los procesos biológicos de las especies.
4. Capacitación y sensibilización ambiental al personal y visitantes del proyecto respecto a la conservación de tortugas marinas.

9. Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente al trámite **SEMARNAT-08-041 – CONAMER “Autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales”** para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de Vida Silvestre de la **SEMARNAT**; asimismo, deberá garantizar que el sitio de destino cuente con un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá presentar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:

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

10. 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 el **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO.- La **promovente** deberá elaborar y presentar para su análisis y verificación a esta Oficina de Representación y a la oficina de representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente Resolutivo y de las acciones de compensación y mitigación propuestas por la **promovente**





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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

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

NOVENO. - La presente resolución a favor de la **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 **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 a la **C. Irma Lorena Jiménez Santiago** Representante Legal de la persona moral denominada **Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple**,





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Oficio No. 138.01.03/4861/2025

Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria. - Fidelcomisario: Michael Dale Lewis, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

EL TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN



SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN
EN EL ESTADO DE NAYARIT

MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ

- c.c.p. **DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO.**- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. **LIC. HÉCTOR JAVIER SANTANA GARCÍA.**-Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
- c.c.p. **LIC. KARINA GUADALUPE LÓPEZ SERRANO.**- Encargado de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.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 18NA2025TD023

No. Bitácora: 18/MP-0125/03/25

JRG/ OTA/ klmm



2025
Año de
La Mujer
Indígena

