Empresa afiliada a la Academia Mexicana de Impacto Ambiental A.C.

RESUMEN EJECUTIVO

Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular (MIA-P)

"Terraza de playa en el Lote 4' del Condominio Punta del Burro"

Promovente: Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero y/o G.E. Properties, LLC.

Tipo de proyecto: Desarrollo inmobiliario

Ubicación: Punta del Burro, Bahía de Banderas, Nayarit

Fecha: Noviembre de 2025

ÍNDICE DE CONTENIDO

I. DATOS GENERALES DEL PROYECTO, DEL PROMOVENTE Y DEL RESPONSABLE DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL..... 1
I.1 Datos del proyecto..... 1
I.1.1 Nombre del proyecto..... 1
I.1.2 Ubicación del proyecto..... 1
I.1.3 Duración del proyecto..... 1
I.2 Datos generales del Promovente..... 1
I.2.1 Nombre o razón social..... 1
I.2.2 Registro Federal de Contribuyentes del Promovente..... 1
I.2.3 Nombre y cargo del representante legal..... 1
I.2.4 Dirección del Promovente o de su representante legal para recibir u oír notificaciones..... 1
I.3 Datos del responsable técnico del estudio..... 1
II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO..... 2
II.1 Información general del proyecto..... 2
II.1.1 Naturaleza del proyecto..... 2
II.1.2 Ubicación y dimensiones del proyecto..... 3
II.1.3 Inversión requerida..... 5
II.1.4 Urbanización del área y descripción de servicios requeridos..... 5
II.2 Características particulares del proyecto..... 6
II.2.1 Programa general del trabajo..... 6
II.2.2 Representación gráfica local..... 6
II.2.3 Etapas del proyecto..... 7
II.2.4 Etapa de abandono del sitio..... 10
II.2.5 Utilización de explosivos..... 11
II.2.6 Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera..... 11
II.2.7 Generación de gases de efecto invernadero..... 12
III. VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL Y, EN SU CASO, CON LA REGULACIÓN DEL USO DE SUELO..... 14
III.1 Programas de Ordenamiento Ecológico del Territorio..... 14
III.1.1 Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT)..... 14
III.2 Planes y/o Programas de Ordenamiento Territorial..... 14
III.2.1 Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit (PEOTDU)..... 14
III.2.2 Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana Interestatal Puerto Vallarta - Bahía de Banderas (POTZMI PV-BB)..... 14
III.3 Planes y/o Programas de Desarrollo Urbano municipales..... 15
III.3.1 Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit (PMDUBB)..... 15
III.4 Áreas Naturales Protegidas..... 16
III.5 Normas Oficiales Mexicanas..... 16
III.6 Leyes y Reglamentos vigentes..... 21
III.6.1 Leyes y Reglamentos de nivel Federal..... 21
III.6.2 Leyes y Reglamentos de nivel Estatal..... 28
III.6.3 Leyes y Reglamentos de nivel Municipal..... 30
IV. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL Y SEÑALAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DETECTADA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO..... 32
IV.1 Delimitación del área de estudio..... 32
IV.1.1 Delimitación del Sistema Ambiental..... 32
IV.1.2 Caracterización y análisis del Sistema Ambiental..... 32
IV.1.3 Delimitación y descripción del Área de Influencia..... 34
IV.2 Caracterización y análisis del Sistema Ambiental..... 34
IV.3 Diagnóstico ambiental..... 34
IV.3.1 Integración e interpretación del inventario ambiental..... 34
IV.3.2 Construcción del escenario a futuro..... 35
V. IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES..... 40
V.1 Evaluación de los impactos..... 40
V.1.1 Etapa de preparación del sitio..... 40

V.1.2 Etapa de construcción 41
V.1.3 Etapa de operación y mantenimiento 42
V.2 Resultados de la evaluación 43
V.2.1 Cuáles son los impactos relevantes o significativos que el proyecto puede ocasionar, ya sea de forma independiente o derivado de un efecto acumulativo con otros que ya están ocurriendo en el SA 43
V.2.2 Las razones que justifican por qué considera que los impactos relevantes son aceptables, en términos de que se respeta la integridad funcional y la capacidad de carga del o los ecosistemas 44
VI. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES 46
VI.1 Descripción de la medida o programa de medidas de mitigación o correctivas por componente ambiental 46
VI.1.1 Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas para la etapa de preparación del sitio 46
VI.1.2 Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas para la etapa de construcción 49
VI.1.3 Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas para la etapa de operación y mantenimiento 53
VI.2 Programa de Vigilancia Ambiental 56
VI.2.1 Objetivo y alcances 56
VI.2.2 Selección de variables 56
VI.2.3 Seguimiento y control (monitoreo) 56
VI.2.4 Información necesaria para la fijación de montos para fianzas 56
VII. PRONÓSTICOS AMBIENTALES Y, EN SU CASO, EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS 57
VII.1 Pronóstico del escenario 57
VII.2 Pronóstico ambiental 62
VII.3 Evaluación de alternativas 62
VII.4 Conclusiones 62
VIII. IDENTIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS METODOLÓGICOS Y ELEMENTOS TÉCNICOS QUE SUSTENTAN LOS RESULTADOS DE LA MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL 66
VIII.1 Presentación de la información 66
VIII.1.1 Cartografía 66
VIII.1.2 Fotografías 66
VIII.1.3 Videos 66
VIII.2 Otros anexos 67
VIII.2.1 Listados de flora y fauna 67
VIII.2.2 Documentos legales 67
VIII.2.3 Autorizaciones y factibilidades 67
VIII.2.4 Documentos técnicos 67
IX. BIBLIOGRAFÍA 68

Índice de figuras

Figura 1. Obras y actividades previstas a realizar en el área de incidencia del predio con los TGM y la ZFMT 5

Índice de tablas

Tabla 1. Coordenadas UTM extremas del sitio del proyecto 3
Tabla 2. Superficies que conforman el polígono del proyecto 4
Tabla 3. Desglose de las superficies del proyecto 4
Tabla 4. Programa general de trabajo 6
Tabla 5. Relación de personal para la etapa de operación y mantenimiento 9
Tabla 6. Programa de operación y mantenimiento de las instalaciones 9
Tabla 7. Resumen de la prospección de residuos sólidos para cada una de las etapas del proyecto 11
Tabla 8. Resumen del cumplimiento del proyecto con respecto a la normatividad urbana local y municipal 15
Tabla 9. Vinculación del proyecto con las Normas Oficiales Mexicanas 16
Tabla 10. Vinculación del proyecto con la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012 19
Tabla 11. Vinculación del proyecto con las Leyes y Reglamentos de nivel Federal 21
Tabla 12. Vinculación del proyecto con las Leyes y Reglamentos de nivel Estatal 28
Tabla 13. Vinculación del proyecto con las Leyes y Reglamentos de nivel Municipal 30
Tabla 14. Componentes ambientales en el Sistema Ambiental 35
Tabla 15. Medidas de mitigación propuestas para los impactos previstos a generarse en la etapa de preparación del sitio 46
Tabla 16. Medidas de mitigación propuestas para los impactos previstos a generarse en la etapa de construcción 49
Tabla 17. Medidas de mitigación propuestas para los impactos a generarse en la etapa de operación y mantenimiento 53
Tabla 18. Pronóstico ambiental del proyecto 57

I. DATOS GENERALES DEL PROYECTO, DEL PROMOVENTE Y DEL RESPONSABLE DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

I.1 Datos del proyecto

I.1.1 Nombre del proyecto

Terraza de playa en el Lote 4' del Condominio Punta del Burro.

I.1.2 Ubicación del proyecto

El sitio del proyecto se ubica en un en un ecosistema costero e inmerso en la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT) y los Terrenos Ganados al Mar (TGM) del Océano Pacífico, al interior de un desarrollo condominal en operación. La coordenada UTM de referencia al centro del polígono es: X=444,569.8989 Y=2,295,746.5416.

I.1.3 Duración del proyecto

12 meses para ejecutar las actividades de obra. Además, se prevé una vida útil de 50 años.

I.2 Datos generales del Promovente

I.2.1 Nombre o razón social

Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero y/o G.E. Properties, LLC.

I.2.2 Registro Federal de Contribuyentes del Promovente

BMI9704113PA

I.2.3 Nombre y cargo del representante legal

C. Gabriela Alicia Rojas Jiménez en su calidad de apoderada legal.

I.2.4 Dirección del Promovente o de su representante legal para recibir u oír notificaciones

[redacted]

I.3 Datos del responsable técnico del estudio

- Nombre: C. Martha Elizabeth Guerrero González.
- Profesión: Arquitecto.
- Cédula Profesional Federal: 4200348.
- Formación y experiencia: Diplomada en Desarrollo Urbano por el ITESO; Diplomada en Legislación e Impacto Ambiental por la Universidad de Guadalajara Campus CUCosta; Diplomada en Auditoria Ambiental por la PROFEPA-UAN; Formación de actualización continua en materia de Impacto Ambiental con el Centro de Estudios Jurídicos y Ambientales A.C.; Maestría en Derecho y Políticas Públicas Ambientales por la Escuela Jacobea de Posgrado. Miembro de la mesa directiva de la Academia Mexicana de Impacto Ambiental (AMIAac).

[redacted]

II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

II.1 Información general del proyecto

II.1.1 Naturaleza del proyecto

El proyecto consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una terraza de playa, misma que se prevé desplantar en un lote con una superficie de 428.10 m^2, el cual se encuentra inmerso en la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar. El sitio del proyecto se emplaza en un área urbanizada al interior del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", por lo tanto, el predio es una vacante urbana.

El terreno propiedad del Promovente se encuentra fraccionado en dos polígonos: el Lote 4 (cuatro) y el Lote 4' (cuatro prima), ambos divididos por una vialidad local. El predio sobre el cual se contempla realizar el proyecto corresponde únicamente al Lote 4', dejando en su estado actual al Lote 4 en donde se ubica una vivienda unifamiliar turística en operación.

Con referencia a los antecedentes de las instalaciones dentro del Lote 4, se tiene que, de acuerdo con la publicación original de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988, en su artículo 29 no se hace mención respecto a los proyectos de casa habitación o la especificación de los desarrollos inmobiliarios u obras y actividades en ecosistemas costeros. Así mismo, en las reformas posteriores a la LGEEPA (diciembre de 1996) se integran los cambios que le atribuyen al artículo 28 la determinación del tipo de obras o actividades que requerirán la autorización federal en materia de impacto ambiental, donde ya se incorporan los desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros y las obras y actividades en humedales, manglares, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales, además, señala que el Reglamento determinará las obras o actividades a que se refiere este artículo, no obstante, el Reglamento en materia de Evaluación de Impacto Ambiental fue publicado hasta el 30 de mayo del año 2000. Teniendo en cuenta esta cronología, se evidencia que las obras y actividades existentes en el Lote 4 ya se habían realizado previo a la transmisión de la propiedad al Promovente, constando en los ANTECEDENTES de la Escritura pública mediante la cual se realiza la adquisición del predio que la descripción del inmueble al mes de julio de 1996 ya incorporaba las obras existentes como: "*[…]* ***LA CASA SOBRE ELLOS CONSTRUIDA*** *[…]"*. De lo anterior, se deduce que dichas obras se encontraban concluidas y/o en operación previo a julio de 1996, por lo que, dada la no retroactividad de las leyes, las obras realizadas previamente no requirieron someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ante la SEMARNAT.

Por otro lado, dada la colindancia del sitio del proyecto con la zona de playa se observa que el polígono sobre el cual se contempla la realización de las obras y actividades comprende una superficie de 188.25 m^2 en los Terrenos Ganados al Mar y una superficie de 239.85 m^2 en la Zona Federal Marítimo Terrestre. En razón de lo anterior, una parte de las instalaciones tanto cubiertas como descubiertas del proyecto se localizan en el área de los TGM y otra parte en la ZFMT del Océano Pacífico, las cuales comprenden obras que en todo momento cumplen con los criterios de edificación removible. Cabe señalar que el Promovente ya cuenta con el Título de Concesión No. DGZF-068/11 de fecha 13 de enero de 2011 que ampara una superficie de 389.72 m^2 de Zona Federal Marítimo Terrestre para uso de protección, la cual, una vez que se tenga la Autorización en materia de impacto ambiental se solicitará la modificación de bases y condicionantes ante la SEMARNAT.

El suelo presente al interior del lote cuenta con características de dunas costeras, pese a esto, tanto la ZFMT como los TGM han estado sometidos a una presión antrópica haciendo complicado el proceso de anidación de la tortuga marina, no obstante, no se descarta la posible presencia de este tipo de fauna para el proceso de ovoposición en la Zona Federal Marítimo Terrestre y/o los Terrenos Ganados al Mar, por lo que, como medida precautoria, se prevén realizar las disposiciones aplicables contenidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012, entre otras medidas indicadas en el Capítulo VI de la presente MIA-P.

Con relación a los aspectos técnicos urbanos, el proyecto se apega a los lineamientos de la normatividad interna del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" y es compatible con el uso de suelo establecido en el Plan Municipal

de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit. Dada la ubicación del lote al interior del citado Condominio, éste tiene acceso a los servicios básicos, los cuales fueron instalados previamente.

El proyecto integra obras complementarias a una vivienda unifamiliar turística en operación del tipo residencial. Los materiales serán obtenidos de la región y se construirá bajo el esquema del sistema tradicional. La función de las instalaciones es para la recreación y el esparcimiento, así como los servicios de mantenimiento.

Por lo anteriormente expuesto, el proyecto por sus características y ubicación está considerado dentro del *artículo 28 fracción IX y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y el artículo 5 inciso Q) y R) del Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la citada Ley*.

II.1.2 Ubicación y dimensiones del proyecto

II.1.2.1 Localización del proyecto en coordenadas UTM

El predio donde se pretenden realizar las obras y actividades es el Lote 4' (cuatro prima) del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", ubicado al poniente de la localidad de La Cruz de Huanacaxtle, en el kilómetro 10.2 de la Carretera a Punta de Mita, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, el cual tiene una superficie de 428.10 m^2 de acuerdo con el levantamiento topográfico.[1]

El sitio del proyecto se localiza en el ecosistema costero colindante con el área de playa, al interior de la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar del Océano Pacífico, mismo que se inserta en un polígono cuyas coordenadas UTM extremas se indican a continuación.

Tabla 1. Coordenadas UTM extremas del sitio del proyecto

Lado		Rumbo	Distancia (m)	V	Coordenadas	
Est	PV				Y	X
				5	2,294,478.6823	453,561.3104
5	6	S 42°10´16.51" W	22.320	6	2,294,462.1401	453,546.3259
6	7	N 53°39´17.76" W	18.824	7	2,294,473.2960	453,531.1640
7	6	N 40°47´20.02" E	22.699	8	2,294,490,.4820	453,545.9928
8	5	S 52°23´30.30" E	19.336	5	2,294,478.6823	453,561.3104
Superficie = 428.10 m^2						

Las colindancias del predio son las siguientes.

- Al sureste en 22.32 m en línea recta, colinda con el Lote 4'' (cuatro doble prima).
- Al suroeste en 18.82 m en línea recta, colinda con la Zona Federal Marítimo Terrestre del Océano Pacífico.
- Al noroeste en 22.70 m en línea recta, colinda con el Lote 7.
- Al noreste en 19.34 m en línea recta, colinda con calle.

II.1.2.2 Dimensiones del proyecto

II.1.2.2.1 Superficie total del proyecto

Relativo a las superficies del proyecto, se indica lo siguiente.

[1] El levantamiento topográfico del predio arroja una superficie de 428.10 m^2 para el Lote 4' (cuatro prima), no obstante, el área del lote es de 463.07 m^2 conforme a los documentos legales que acreditan la propiedad, lo cual se debe a ligeras imprecisiones de los instrumentos de medición cuando se realizó el levantamiento de la planimetría y altimetría del terreno. Para efectos descriptivos se tomará la superficie de 428.10 m^2 arrojada en el levantamiento topográfico debido a que dicha área corresponde a los límites del predio considerando que el lote se encuentra delimitado tanto al noroeste, como al noreste y sureste por elementos físicos construidos.

Tabla 2. Superficies que conforman el polígono del proyecto

Ubicación	Descripción	Superficie (m^2)	Porcentaje del predio
ZFMT	Superficie del predio al interior de la Zona Federal Marítimo Terrestre.	239.85	56.03%
TGM	Superficie del predio al interior de los Terrenos Ganados al Mar.	188.25	43.97%
Total		**428.10**	**100%**

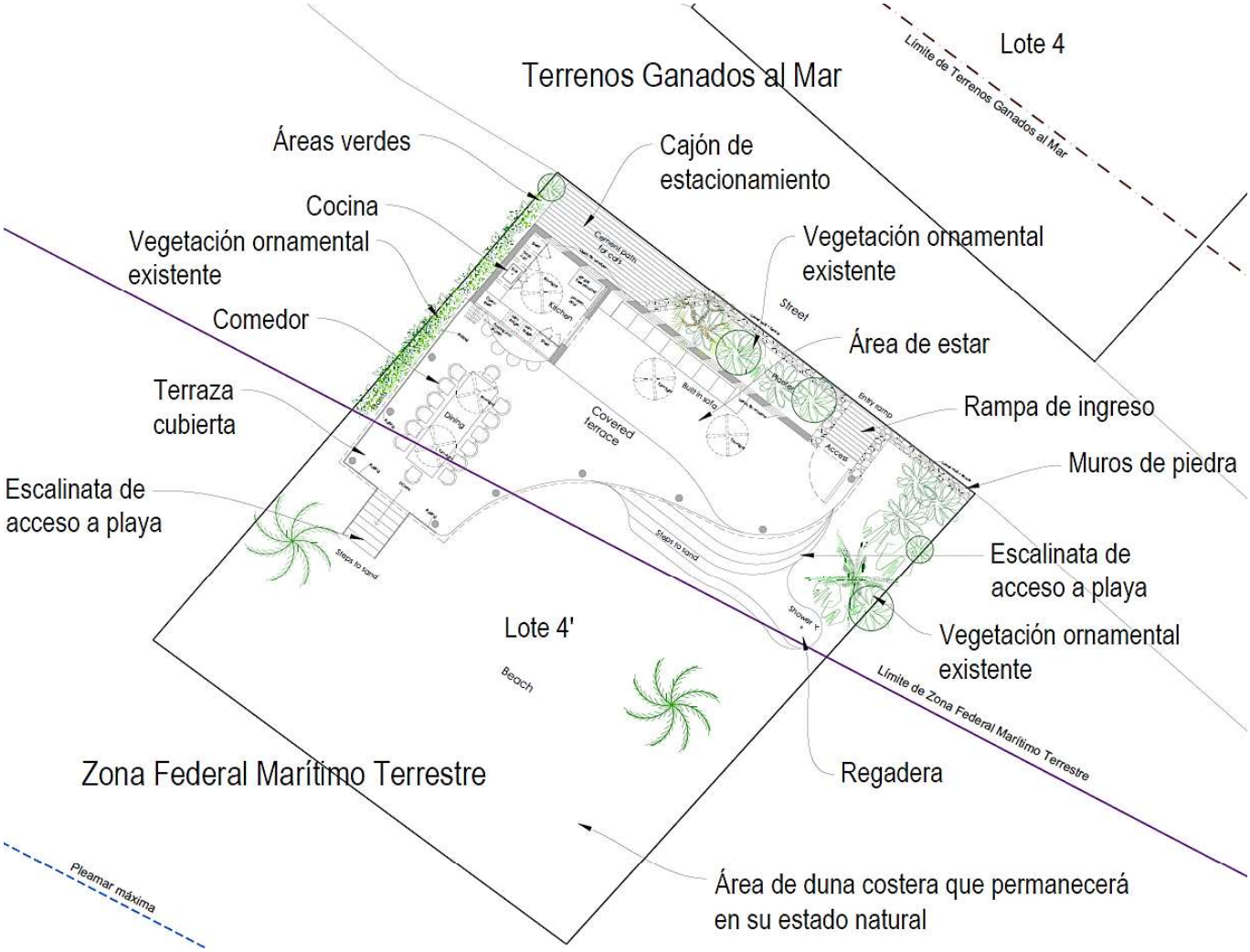
En el área de incidencia con los TGM se contempla la construcción de una superficie cubierta de 101.21 m^2, mientras que en el área de incidencia con la ZFMT se pretende la construcción de una superficie cubierta de 12.55 m^2, así como obras descubiertas tanto en el área de TGM como en la ZFMT, mismas que en todo momento cumplen con los criterios de edificación removible, incluyendo la habilitación de las áreas de jardín y la realización de actividades recreativas y de esparcimiento y el libre tránsito sobre el área de playa.

Tabla 3. Desglose de las superficies del proyecto

Área	Uso	Descripción de la obra y/o actividad	Superficie (m^2)		Porcentaje del predio
			Cubierta	Descubierta	
Zona Federal Marítimo Terrestre	Edificación removible	Terraza cubierta	12.55		2.93%
		Circulaciones: escalinata de acceso a playa		3.49	0.82%
	Playa	Área de duna costera que permanecerá en su estado natural		223.81	52.28%
		Subtotal ZFMT	12.55	227.30	56.03%
			239.85		
Terrenos Ganados al Mar	Edificación removible	Terraza cubierta, incluye área de cocina	101.21		23.64%
		Circulaciones: escalinata de acceso a playa, rampa de ingreso y cajón de estacionamiento, incluyendo un área de regadera		31.84	7.44%
		Muros de piedra natural		6.50	1.52%
	Área verde	Áreas con vegetación arbustiva ornamental existente (jardín)		40.71	9.51%
	Playa	Área de duna costera que permanecerá en su estado natural		7.99	1.87%
		Subtotal TGM	101.21	87.04	43.97%
			188.25		
Total			**113.76**	**314.34**	**100.00%**
			428.10		

En la siguiente imagen se muestra la planta arquitectónica del proyecto con la distribución de las obras, tanto en el área de incidencia del lote con la Zona Federal Marítimo Terrestre como en los Terrenos Ganados al Mar.

Figura 1. Obras y actividades previstas a realizar en el área de incidencia del predio con los TGM y la ZFMT



II.1.2.2.2 Superficie a afectar (en m^2) con respecto a la cobertura vegetal del área del proyecto, por tipo de comunidad vegetal existente en el predio

La vegetación existente a al interior del lote es escasa, existiendo únicamente pequeños manchones dispersos de vegetación arbustiva y herbácea ornamental mezclada con ejemplares aislados de palmera. La superficie total a afectar por las obras cubiertas y descubiertas asciende a 155.59 m^2. Se respetarán los ejemplares de palmera y la vegetación ornamental que se ubique en las áreas de restricción y las áreas libres de obras, con lo cual se fomentará la conservación de la vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia.

II.1.3 Inversión requerida

$23,500,000.00 (veintitrés millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.).

II.1.4 Urbanización del área y descripción de servicios requeridos

El predio tiene acceso a los servicios básicos, incluyendo el servicio de recolección de residuos sólidos urbanos debido a que se ubica al interior del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro". Para el suministro de los servicios el proyecto se conectará a la infraestructura existente en el Lote 4. El agua pluvial será desalojada hacia un registro arenero y hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre. El servicio de recolección de residuos sólidos urbanos es realizado por los vehículos particulares del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro".

II.2 Características particulares del proyecto

II.2.1 Programa general del trabajo

Se contemplan 12 meses (un año) para ejecutar las obras y actividades previstas. Una vez concluida la edificación de las instalaciones se proyecta una vigencia de 50 años para la operación de las mismas.

Tabla 4. Programa general de trabajo

Obra / Actividad	Temporalidad de la obra
Etapa de preparación del sitio	
Trazo y nivelación; delimitación de las superficies de desplante de las obras, colocación de señalética preventiva y restrictiva, colocación de contenedores de 200 litros para residuos y sanitario portátil.	1 mes
Instalación de las obras provisiones para el resguardo del material y equipos, oficina de obra y caseta de seguridad.	
Limpieza y, de ser el caso, reubicación de los ejemplares de flora ubicados en el área de aprovechamiento. Carga y acarreo.	
Etapa de construcción	
Actividades de movimiento de suelos. Construcción de cimentaciones, tendido de redes de infraestructura (hidráulica, sanitaria, pluvial, eléctrica, gas lp y red de voz y datos).	11 meses
Construcción de estructura de acero y concreto de la terraza, escalinata de ingreso a playa y área de regadera, incluyendo edificación de obra en el área de la cocina a través del sistema constructivo tradicional (estructura, albañilería e instalaciones interiores).	
Construcción de obra en cajón de estacionamiento, rampa de acceso y muros de piedra natural.	
Colocación de acabados (pisos tipo deck, cubierta de fibra de vidrio, PVC, aplanados, recubrimientos de mármol, azulejo y/o pintura, impermeabilización, carpintería, cancelería, herrería, aluminio y cristal).	
Suministro y colocación de mobiliario y equipo en la terraza, cocina y área de regadera.	
Implementación de las áreas de jardín ornamentales.	
Obras de conexión y pruebas de funcionamiento a la red de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, instalación eléctrica, gas lp y red de voz y datos.	
Desmantelamiento de las obras provisionales, limpieza general y traslado del material de escombro al sitio autorizado para su disposición final.	
Etapa de operación y mantenimiento	
Uso y disfrute de las instalaciones y actividades de recreación y esparcimiento en el área de TGM y ZFMT, incluyendo el libre tránsito sobre el área de playa.	Actividades a realizarse durante toda la vida útil del proyecto.
Limpieza y mantenimiento de las instalaciones, equipamiento e infraestructura.	
Mantenimiento de la vegetación ornamental existente en el predio (jardines).	

II.2.2 Representación gráfica local

La terraza de playa consta de un solo nivel, cuyo proyecto se integra de los siguientes componentes.

- Área construida cubierta (terraza y cocina)
- Áreas construidas descubiertas (escalinata hacia playa, rampa de ingreso, cajón de estacionamiento, área de regadera y muros de piedra natural)
- Áreas de vegetación ornamental existente (jardines)
- Superficie de playa

Se muestra a continuación la descripción de las obras previstas y que, por su ejecución, podrían causar efectos ambientales, tanto adversos como benéficos.

- **Planta arquitectónica.** Estará integrada por áreas cubiertas y descubiertas, misma que tendrá un solo nivel de altura y se ubicará sobre una estructura elevada. Las áreas techadas contemplan una cocina con barra exterior, comedor y un área de estar. Las áreas construidas descubiertas comprenden una escalinata de ingreso a la playa, una rampa de acceso a la terraza, un área de regadera, un cajón de estacionamiento y muros de piedra natural, así como áreas de jardín. El resto de la superficie se mantendrá en su condición actual, donde se respetará la vegetación ubicada en las áreas de restricción.

Dado que el proyecto estará desplantado tanto al interior de la Zona Federal Marítimo Terrestre como en los Terrenos Ganados al Mar, se ha optado por utilizar sistemas constructivos y elementos que cumplan en todo momento con los criterios de edificación removible, además de desplantar las obras sobre una plataforma evada y no directamente sobre el terreno natural con el objetivo de fomentar la conservación de la dinámica natural de la duna costera y la vegetación ornamental existente al interior del predio.

II.2.3 Etapas del proyecto

1. Etapa de preparación del sitio.
2. Etapa de construcción.
3. Etapa de operación y mantenimiento.

II.2.3.1 Etapa de preparación del sitio

Consiste en la realización de los trabajos preliminares para la edificación de las instalaciones. A continuación, se describen las actividades particulares a realizar en esta etapa.

- Ahuyentamiento de fauna silvestre.
- Movilización de equipo y personal:
- Colocación de señalética preventiva y restrictiva:
- Colocación de contenedores para residuos sólidos y sanitario portátil
- Colocación de las instalaciones provisionales
- Limpieza, trazo del terreno y delimitación de la superficie de aprovechamiento
- Reubicación de la vegetación arbustiva ubicada en el área de desplante de las obras (de ser el caso).
- Actividades de movimiento de suelos
- Carga y acarreo

II.2.3.1.1 Obras y actividades principales, obras provisionales, obras asociadas y servicios requeridos del proyecto

Obras y actividades principales: trazo y nivelación del terreno, reubicación de flora (de ser el caso), trabajos de movimiento de tierras, construcción de cimentaciones, colocación de las instalaciones y habilitación de las áreas de jardín, incluyendo la aplicación de las medidas de prevención y mitigación.

El proyecto no contempla obras asociadas.

Obras provisionales: instalación de una bodega para el almacenamiento de materiales y equipos, una oficina de obra y una caseta de seguridad, mismas que estarán construidas con materiales reutilizables y fáciles de desmontar y vez concluidas las actividades de construcción del proyecto serán desmanteladas. Así mismo, se colocará un sanitario portátil para uso de los trabajadores.

Servicios requeridos: el abasto de agua potable y electricidad se realizará a través de la red existente en el Lote 4. Las aguas residuales serán aquellas provenientes del sanitario portátil, mismas que serán recolectadas y transportadas en vehículos con tanques sépticos a cargo de la misma empresa arrendadora.

II.2.3.2 Etapa de construcción

El sistema constructivo a utilizar será el tradicional en la región, mismo que obedece al siguiente procedimiento.

- Realización de actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre.
- Colocación de señalización preventiva y restrictiva, incluyendo la colocación de tambos de 200 litros como contenedores para residuos.
- Colocación de tapiales en los límites del predio para impedir el impacto visual y generar un ingreso controlado al sitio de la obra.
- Instalación de las obras provisionales para el resguardo de la herramienta e insumos de obra, oficina de obra y caseta de seguridad, incluyendo el sanitario portátil.
- Limpieza y trazo del terreno y la superficie de desplante de las obras con equipo topográfico.
- De ser el caso, actividades de reubicación de la vegetación ubicada en la superficie de desplante de las cimentaciones cuando técnicamente sea viable.
- Apertura de cepas por medios manuales y mecánicos para colocar las cimentaciones.
- Acarreo del material producto de las actividades de movimiento de tierras y, de ser el caso, de la reubicación de la vegetación arbustiva con apoyo de maquinaria menor, y su retiro del sitio del proyecto.
- Mejoramiento del suelo conforme a las recomendaciones del Estudio de mecánica de suelos.
- Construcción de las cimentaciones de concreto armado conforme a las recomendaciones del Estudio de mecánica de suelos y lo indicado en el proyecto estructural, incluyendo su impermeabilización.
- Construcción de estructura de acero, así como la colocación del deck en pisos y escalinata de ingreso a playa, además de la colocación de las láminas de fibra de vidrio en la cubierta de la terraza.
- Construcción de losa de piso y techo a base de concreto armado en el área de la cocina.
- Forjado de muros interiores y exteriores a soga de diferentes materiales asentados con mortero cemento-arena y confinados por castillos y dalas de concreto. Incluye muros de mampostería con piedra natural.
- Tendido de redes de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas lp y red de voz y datos (colocación de los ductos, registros, tuberías, coladeras, equipos de bombeo y cableado de las instalaciones adosadas a losas o muros mediante diferentes elementos de fijación).
- Acabados interiores y exteriores en muros, pisos y losas.
- Instalación de la carpintería, cancelería, fibra de vidrio, acero inoxidable, PVC y cristal.
- Instalación de la acometida hidráulica, eléctrica y de la red de voz y datos.
- Colocación del mobiliario y equipamiento de las instalaciones (aire acondicionado, equipos en cocina, regadera exterior, mobiliario en la terraza, luminarias, ventiladores de techo, entre otros equipos).
- Obras de conexión a la red de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, red eléctrica, gas lp y red de voz y datos y la realización de pruebas.
- Adecuación del área de jardín integrada por la vegetación arbustiva ornamental conservada en el predio.
- Retiro de las obras provisionales y limpieza fina de proyecto previo a su entre final.
- Traslado de los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial al relleno sanitario "Los Brasiles", o bien, a cualquier otro sitio ubicado en el municipio de Bahía de Banderas autorizado para tal fin por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nayarit.

II.2.3.2.1 Personal, maquinaria y equipo

El personal para la etapa de preparación del sitio y construcción se estima en 12 personas. Se prevé utilizar maquinaria, vehículos y equipos, tales como revolvedora, compactadora tipo bailarina, excavadora, camioneta pick-up, cortadoras de disco, soldadoras, etc. También se hará uso de herramienta liviana.

II.2.3.3 Etapa de operación y mantenimiento

La etapa de operación del proyecto se refiere al uso, goce y disfrute de la terraza, así como las actividades de mantenimiento de tipo preventivo y correctivo de las instalaciones y las áreas de jardín. Además, se realizarán actividades de recreación y esparcimiento en la zona de playa, así como el libre tránsito sobre la misma.

La utilización del proyecto estará dada en función de las temporadas vacacionales y, por consiguiente, la cantidad de ocupantes también será variable a lo largo del año. En este sentido, se prevé que la terraza tenga una capacidad para albergar a 15 personas en promedio. Dada la naturaleza del proyecto, en la etapa de operación y mantenimiento se requerirá personal permanente y eventual.

Tabla 5. Relación de personal para la etapa de operación y mantenimiento

Categoría o área de especialidad	Cantidad de personal
Personal de operación (permanente)	3
Personal de mantenimiento (eventual)	10
Total	**13**

En la siguiente tabla se muestra un programa con las actividades de operación y mantenimiento.

Tabla 6. Programa de operación y mantenimiento de las instalaciones

Actividades relacionadas con la operación y el mantenimiento	Periodicidad
Terraza	
Administración de las instalaciones	Diariamente
Actividades de recreación, esparcimiento y relajación en la terraza	Diariamente, de manera estacional
Actividades de recreación y esparcimiento en la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Gados al Mar, incluyendo el libre tránsito sobre el área de playa	Diariamente
Preparación de alimentos en la cocina, actividades de alimentación y descanso en el comedor y en el área de estar de la terraza, respectivamente.	Diariamente, de manera estacional
Limpieza general de las instalaciones	Diariamente
Tratamiento de fachadas y azotea de la cocina (grietas y fisuras)	Anualmente o conforme se requiera
Impermeabilización en azotea de la cocina	Cada 5 años o conforme a propietario
Pintura interior y exterior en muros y pisos construidos mediante el sistema tradicional	Cada 2 años o conforme a propietario
Pintura en estructura de acero	Cada 3 años
Pintura interior y exterior de los elementos de fibra de vidrio	Cada 3 años
Verificación y tratamiento de tornillería y herrajes; comprobación del correcto funcionamiento de los mecanismos de cierre y apertura	Anualmente
Revisión y mantenimiento de los elementos de fibra de vidrio	Cada 3 años
Mantenimiento a equipos de aire acondicionado	Semestralmente

Actividades relacionadas con la operación y el mantenimiento	Periodicidad
Revisión y mantenimiento de los equipos de cocina, regadera y mobiliario en general	Anualmente
Revisión y limpieza de los acabados de piedra, porcelanatos o cualquier otro recubrimiento pétreo en muros y pisos interiores y exteriores	Mensualmente
Mantenimiento y/o reparación de los acabados pétreos en muros, pisos, cajón de estacionamiento y rampa de ingreso	Casa 2 años o conforme se requiera
Limpieza, repintado y/o remplazo de señalizaciones y elementos de iluminación interior (si se requiere)	Diariamente
Red de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, eléctrica, de voz y datos, gas lp e iluminación exterior	
Verificación de los componentes de cada una de las redes de infraestructura (tuberías, registros, tableros, válvulas, conexiones, etc.)	Anualmente
Revisión y mantenimiento de la tarja, regadera y llave de nariz y demás componentes de la red de agua potable	Semestralmente o conforme al fabricante
Revisión y mantenimiento del equipo de bombeo de cárcamo, coladeras y demás componentes de la red de drenaje sanitario	Semestralmente o conforme al fabricante
Verificación y limpieza del bajante pluvial y demás componentes de la red de drenaje pluvial	Semestralmente o conforme se requiera
Verificación y mantenimiento del registro de la red pluvial y la red sanitaria	Semestralmente
Verificación de cada uno de los componentes de la red eléctrica e iluminación exterior (tuberías, conexiones, cableado, registro, tablero, etc.), incluyendo accesorios (contactos, luminarias, apagadores, etc.)	Anualmente
Revisión, limpieza y/o mantenimiento a equipos y accesorios de la red de voz y datos (conexiones, tuberías, cableado, etc.)	Anualmente
Cambio de conexiones, tuberías, cableado, luminarias y/o accesorios de la red eléctrica, alumbrado exterior y red de voz y datos	Si se requiere
Limpieza, mantenimiento y reposición (si se requiere) de las conexiones, válvulas, tuberías y/o accesorios de la instalación de gas lp	Anualmente
Jardines	
Limpieza, incluyendo la recolección de residuos	Cada tres días
Riego[2]	Cada tres días
Poda	Semestralmente
Aplicación de productos de base natural para el desarrollo, control de plagas y enfermedades y, si se requiere, remplazo de vegetación dañada	Semestralmente
Residuos sólidos urbanos	
Recolección, transporte y disposición final de los residuos sólidos por vehículos del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro"	Tres veces a la semana o conforme a la programación del Condominio

II.2.4 Etapa de abandono del sitio

No se contempla el abandono del sitio. Se estima una vida útil de 50 años, no obstante, una vez transcurrido este periodo, se definirá con base a un peritaje de ingeniería si las obras deben ser demolidas o rehabilitadas.

[2] Estas actividades se realizarán en promedio nueve meses al año debido al temporal de lluvias.

II.2.5 Utilización de explosivos

No será necesario el uso de explosivos.

II.2.6 Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera

A continuación, se muestra una tabla resumen que contiene la prospección de los residuos sólidos a generarse al año. Dichos datos están basados en los factores involucrados de acuerdo con la etapa de trabajo, tales como cantidad de personal, sistema constructivo utilizado, temporalidad de la obra, entre otros. Los indicadores utilizados provienen de fuentes oficiales como son el Diagnostico Básico de Residuos de la Construcción del Estado de México, 2007; SEMARNAT-GIZ y Palacios, 2002.

Tabla 7. Resumen de la prospección de residuos sólidos para cada una de las etapas del proyecto

Etapa	Tipo de residuo	Fuente de generación	Total
Preparación del sitio y construcción	Residuos Sólidos Urbanos (RSU)	Trabajador de obra	2.25 t
	Residuos de Manejo Especial (RME)	Material producto de las actividades de movimiento de tierras (apertura de cepas)	131.44 m^3
		Obra construida con el sistema tradicional y edificación removible (superficie total construida)	19.34 t
		Obras descubiertas: rampa de ingreso, cajón de estacionamiento, escalinata de acceso a playa, área de regadera y muros de piedra natural, incluye residuos generados por la introducción de las redes de infraestructura (agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, red eléctrica, gas lp y red de voz y datos)	2.84 t
Operación y mantenimiento	Residuos Sólidos Urbanos (RSU)	Trabajador permanente	0.59 t/año
		Trabajador eventual[3]	
		Ocupantes de la terraza[4]	7.23 t/año

En cuanto a los residuos líquidos, durante la etapa de preparación del sitio y construcción, están compuestos por las aguas residuales generadas por los trabajadores de obra durante su jornada de trabajo. Para la etapa de operación y mantenimiento, serán aquellos generados en la red sanitaria, la cual se conectará a la infraestructura existente en el Lote 4.

En lo que refiere a la generación de contaminantes a la atmósfera, la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto tendrá como fuente de emisión las actividades trazo y nivelación del terreno, así como la limpieza, la reubicación de la vegetación ubicada en el área de desplante de las cimentaciones (de ser el caso) y las labores de movimiento de tierras y traslado materiales, lo que ocasionará la generación de polvo, así como la emisión de gases proveniente de la maquinaria, equipos y vehículos que circularán en el proyecto. Además, la generación de ruido se presentará en niveles elevados por periodos cortos y no continuos debido al funcionamiento de maquinaria. En la etapa de operación se generarán emisiones de gases a la atmósfera por la combustión de los vehículos automotores de los ocupantes y visitantes del proyecto, así como del personal de servicio permanente y de los trabajadores

[3] De acuerdo con el programa de mantenimiento de las instalaciones, se observa que la mayoría de las actividades que requieren de personal especializado para la realización de alguna actividad en específico, tienen una periodicidad semestral o anual, por lo que se consideró que un trabajador eventual realice una visita al proyecto al menos dos veces por año. Se están contemplando dos días en promedio por cada visita para realizar las actividades de mantenimiento eventual.

[4] La utilización del proyecto será variable. Se prevé que la cantidad de personas y tiempo de operación de las instalaciones aumente o disminuya en función de los periodos vacacionales, ya que usualmente los ocupantes de este tipo de desarrollos las utilizan en épocas estacionales (verano-invierno). Para efectos de cálculo se está considerando una ocupación anual con la finalidad de estimar la cantidad de residuos máximos a generar en el año.

eventuales que ingresen al proyecto para realizar las actividades de mantenimiento, incluyendo los equipos de cocina y de aire acondicionado, entre otros, las cuales no serán representativas debido a que las instalaciones serán utilizadas por temporadas estacionales.

En cuanto a los residuos peligrosos, en la etapa de preparación del sitio y construcción, eventos imprevistos relacionados con la limpieza y revisiones rutinarias de los equipos, así como la operación normal de la maquinaria, equipos y vehículos, puede ser causa de generación de este tipo de residuos; en este caso, se exigirá que reciban mantenimiento en talleres autorizados de la región. En la etapa de operación se prevé subcontratar los servicios de diferentes empresas especializadas que traigan consigo todos los insumos necesarios para realizar sus actividades, de tal manera que en el proyecto no se almacenen materiales con alguna característica de peligrosidad, así, al final de la jornada, la empresa debidamente establecida para su operación, se llevará los residuos generados.

II.2.6.1 Infraestructura para el manejo y disposición final de los residuos

El municipio de Bahía de Banderas se tiene el relleno sanitario denominado "Los Brasiles". Adicionalmente, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nayarit tiene autorizado otro sitio para la disposición final de los residuos sólidos denominado "Banco de tiro de RME La Tecolota". En razón de lo anterior, los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial serán transportados y dispuestos finalmente en el relleno sanitario "Los Brasiles", o bien, para el caso de los residuos de manejo especial, al "Banco de tiro de RME La Tecolota" y que por la cercanía al proyecto resulte más conveniente. Respecto a las aguas residuales, en la etapa de preparación del sitio y construcción, los desechos hidrosanitarios que se generen en el sanitario portátil serán recolectados por vehículos de la misma empresa arrendadora, mientras que, en la etapa operativa, dado que la red sanitaria del proyecto estará conectada a la infraestructura existente en el Lote 4, las aguas residuales serán desalojadas al mismo sito de descarga. Además, las aguas pluviales que se generen durante todas las etapas del proyecto serán enviadas a un registro arenero y a la ZFMT y los TGM para su filtración al subsuelo o su conducción superficial y descarga en el Océano Pacífico.

II.2.7 Generación de gases de efecto invernadero

Conforme al inciso a) de la fracción VI del artículo 3 del Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en materia del Registro Nacional de Emisiones, se indica que el "subsector construcción", dentro del "Sector Comercio y Servicios" pertenece a los "Establecimientos Sujetos a Reporte",[5] mientras que en el numeral a.1 del inciso a) de la fracción VI del artículo 4 del mismo Reglamento de la citada Ley se indican las actividades que se consideran como Establecimientos Sujetos a Reporte, específicamente la "edificación residencial", lo cual es aplicable al proyecto debido a que se trata de un desarrollo inmobiliario ubicado al interior de un condominio residencial, que para su construcción será necesaria la utilización de maquinaria, equipos y vehículos que generarán emisiones de gases de efecto invernadero a la atmósfera.

II.2.7.1 Generará gases de efecto invernadero, como es el caso de H_2O, CO_2, CH_4, N_2O, CFC, O_3, entre otros

La emisión de gases de efecto invernadero se generará principalmente en la etapa de preparación del sitio y construcción derivado de la operación de la maquinaria, vehículos y equipos (fuentes móviles). La combustión de hidrocarburos genera emisiones de dióxido de carbono, monóxido de carbono, metano, óxidos de nitrógeno, dióxido de azufre, hidrocarburos no quemados y partículas sólidas a la atmósfera, entre otros. Así mismo, en la etapa de operación y mantenimiento, se podrían generar emisiones de vapor de agua por el funcionamiento de los equipos colocados para la operación de las instalaciones (fuentes fijas), tales como los equipos de aire acondicionado y la parrilla de la cocina, principalmente.

[5] **Establecimiento Sujeto a Reporte:** El conjunto de Fuentes Fijas y Móviles con las cuales se desarrolla una actividad productiva, comercial o de servicios, cuya operación genere Emisiones Directas o Indirectas de Gases o Compuestos de Efecto Invernadero. Las expresiones "*fuentes que deberán reportar*" y "*fuentes sujetas a reporte*" a que se refieren los artículos 87 y 88 de la Ley General de Cambio Climático, se entenderán como Establecimientos Sujetos a Reporte (artículo 2, fracción VI del Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en materia del Registro Nacional de Emisiones).

II.2.7.2 Por cada gas de efecto invernadero producto de la ejecución del proyecto, estime la cantidad emitida

La estimación de emisiones de compuestos y gases de efecto invernadero generados por el proyecto se realizó con apoyo de la herramienta desarrollada por la SEMARNAT llamada "Calculadora de Emisiones del Registro Nacional de Emisiones", Versión 9.0, actualizada en marzo de 2025. En este sentido y de acuerdo con la fuente indicada, en la etapa constructiva del proyecto se espera una emisión de GEI de 7.35 tCO_2e (toneladas de dióxido de carbono equivalente)[6] por año a generar por la operación de la maquinaria de obra, así como una emisión de GEI de 8.04 tCO_2e al año derivado de la operación de los vehículos automotores y equipos menores, sumando una emisión total de 15.39 tCO_2e anual a la atmósfera.

Por su parte, durante la etapa de operación y mantenimiento se prevé principalmente la emisión de vapor de agua por el funcionamiento de los equipos e instalaciones del proyecto, cuya fuente de emisión será mayormente la quema de gas lp. Así mismo, se podría generar GEI proveniente de los vehículos automotores de los ocupantes y trabajadores del proyecto. Pese a esto, se tiene en cuenta que se trata de una terraza de playa a utilizarse por temporadas estacionales, por lo que las emisiones a la atmósfera en esta etapa no serán significativas.

De acuerdo con el artículo 6 del Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en materia del Registro Nacional de Emisiones, se tiene que el umbral a partir del cual los "Establecimientos Sujetos a Reporte" deben presentar la información de sus emisiones directas o indirectas, será el que resulte de la suma anual de dichas emisiones, siempre que el resultado sea igual o superior a 25,000 toneladas de bióxido de carbono equivalente, lo cual no es el caso, toda vez que, como ya se indicó anteriormente, el desarrollo del proyecto generará una emisión aproximada de 15.39 tCO_2e al año, muy por debajo del umbral establecido, por lo que no será necesario presentar información de las emisiones que se contemplan generar en el proyecto.

II.2.7.3 Estimar la cantidad de energía que será disipada por el desarrollo del proyecto

Durante todas las etapas del proyecto será necesario la utilización de energía eléctrica para la realización de los procesos constructivos, así como para la operación de las instalaciones. En la etapa de preparación del sitio y construcción, parte de la energía requerida para el funcionamiento de la maquinaria, vehículos y equipos manuales será disipada en forma de calor; de igual manera, en la operación del proyecto se generará luz y calor proveniente de las luminarias, equipos de aire acondicionado y la parrilla de la cocina, entre otros, mismos que funcionarán a base de energía eléctrica y gas lp.

[6] **Toneladas de bióxido de carbono equivalentes:** Unidad de medida de los gases de efecto invernadero, expresada en toneladas de bióxido de carbono, que tendrían el efecto invernadero equivalente (artículo 3, fracción XLI de la Ley General de Cambio Climático).

III. VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL Y, EN SU CASO, CON LA REGULACIÓN DEL USO DE SUELO

III.1 Programas de Ordenamiento Ecológico del Territorio

III.1.1 Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT)

El municipio de Bahía de Banderas y, por lo tanto, el sitio del proyecto se localiza en la UAB 65 denominada "Sierras de la Costa de Jalisco y Colima", dentro de la Región Ecológica 6.32.

El proyecto es acorde con las políticas y los usos permitidos y compatibles de la UAB, toda vez que comprende una edificación de amenidades correspondiente a una terraza de playa, siendo éste un uso asociado al turismo, además, se acopla al reactor del desarrollo de preservación de flora y fauna y al coadyuvante del desarrollo de la vegetación debido a que para la construcción del proyecto se realizarán actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre, además de diversas medidas orientadas a la protección y conservación de la tortuga marina, así como la conservación de la vegetación ornamental existente en el sitio del proyecto, entre otras acciones que se mencionen en el Capítulo VI, permitiendo la continuidad funcional del ecosistema en el que se inserta el predio y con ello la congruencia de del proyecto con las políticas ambientales y estrategias sectoriales del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio.

III.2 Planes y/o Programas de Ordenamiento Territorial

III.2.1 Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit (PEOTDU)

El sitio del proyecto se localiza dentro de la UGT-1802029. La vinculación del proyecto con el PEOTDU se resume en los siguientes puntos principales.

- La UGT-1802029 tiene una cobertura definida como: "AHTuIn-Asentamiento Humano/Turismo/Industrial", lo cual es totalmente compatible con el proyecto contemplando que el predio se ubica en un asentamiento humano (desarrollo condominal en operación) y que el uso de suelo del predio tiene una vocación urbana.

- Políticas territoriales, específicamente a la política con Clave CrMCsC (Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y Conservación), que es la que le corresponde a la UGT en la que se inserta el proyecto, apegándose a la política de Crecimiento (Cr) toda vez que el predio se localiza en la zona de crecimiento de La Cruz de Huanacaxtle. El proyecto se acopa a la política de Consolidación (Cs) tomando en cuenta que con su desarrollo contribuirá al proceso de consolidación del desarrollo condominal en el que se inserta, así como ser compatible con las políticas de Mejoramiento (M) y Conservación (C) debido a que en su conceptualización se contempló conservar la vegetación ornamental existente al interior del predio, así como la habilitación de las áreas de jardín conformadas por la misma vegetación presente en el lote, además de utilizar sistemas constructivos y elementos de la zona, con lo que se contribuirá a la conservación y mejoramiento de los atributos ambientales con que cuenta actualmente el lote, así como el mejoramiento de la calidad del paisaje.

- Estrategias de ordenamiento territorial y en función del ordenamiento ecológico, el proyecto se acoplará en virtud de que se están proponiendo medidas de prevención, mitigación y/o compensación, las cuales están dirigidos a la protección, conservación y mejoramiento del ecosistema, además del medio socioeconómico.

- Lineamientos integrales urbano-rurales, éstos corresponden al aprovechamiento para asentamientos urbanos y el aprovechamiento económico. El proyecto se ha diseñado en apego a los lineamientos normativos de carácter urbano y de ordenamiento territorial y ambiental establecidos por las diferentes esferas de gobierno, así como el cumplimiento de las Normas Oficiales Mexicanas y las Leyes y Reglamentos expedidos por las autoridades municipales, estatales y federales, entre otros instrumentos jurídicos aplicables.

III.2.2 Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana Interestatal Puerto Vallarta - Bahía de Banderas (POTZMI PV-BB)

El sitio del proyecto se localiza en la "Unidad de Análisis Territorial A", a su vez al interior de la Unidad de Gestión Territorial (UGT) número 19, donde se han delimitado las siguientes políticas.

- Físico-ambiental, "Política de Mejoramiento (MJA)" - Aprovechamiento urbano
- Territorial, "Política de Mejoramiento (MJT)"
- Socioeconómica, "Política de Impulso (IPS)"

Referente a la vinculación con el POTZMI PV-BB, el proyecto es congruente con el objetivo general de la UGT 19, toda vez que, en lo que refiere a la *política de mejoramiento territorial*, con la construcción de las instalaciones se fomentará la consolidación del desarrollo condominal en el que se inserta. Por su parte, en lo que refiere a la *política de mejoramiento físico-ambiental*, se prevé realizar la adecuación de las áreas de jardín, con lo cual se mitigarán los posibles efectos del cambio climático en el sitio del proyecto; mientras que en lo que respecta a la *política de impulso socioeconómico*, como parte de las acciones de responsabilidad social se buscará que el personal de obra provenga de la región conforme al nivel de especialización requerido, lo cual también ésta relacionado con la política de mejoramiento físico-ambiental al favorecer con esto el desarrollo económico de la población y elevar su calidad de vida, fomentando además, el fortalecimiento de diferentes sectores, tales como el sector económico-productivo y el sector turístico, entre otros.

III.3 Planes y/o Programas de Desarrollo Urbano municipales

III.3.1 Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit (PMDUBB)

El predio es compatible con el uso de suelo establecido en la Estrategia de Zonificación Secundaria Emiliano Zapata, Nuevo Corral del Risco e Higuera Blanca (Plano E-14) del PMDUBB, en la cual se determina que el predio está tipificado con uso (T-25) Desarrollo Turístico densidad de 25 cuartos hoteleros por hectárea.

El cumplimiento de las restricciones del proyecto se da en función del Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro, y en aquellos aspectos que no se especifiquen, se apegará a lo indicado en la normatividad del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit. En virtud de lo anterior, a manera de resumen, en la siguiente tabla se muestra el cumplimiento urbano del proyecto con respecto a lo indicado en el Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro, así como la normatividad urbana del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit.

Tabla 8. Resumen del cumplimiento del proyecto con respecto a la normatividad urbana local y municipal

Descripción	PMDUBB	Condominio "Hogares Vista Punta del Burro"	Proyecto	Observaciones
Superficie mínima del lote	600.00 m^2	-	428.10 m^2	Cumple
Densidad	25 ctos/ha o 13 viv/ha	-	-	No aplica
COS	0.30 (128.43 m^2)	-	113.76 m^2 (0.27)	Cumple
CUS	1.20 (513.72 m^2)	-	113.76 m^2 (0.27)	Cumple
Niveles	4	2	1	Cumple
Cajones de estacionamiento	0.80 por cuarto hotelero	-	1	Cumple
Restricción frontal colindante con elementos viales	15.00 m	2.00 m	2.00 m	Cumple
Restricción lateral colindante con lote	3.00 m	3.00 m	0.60 m y 3.50 m	Cumple
Restricción posterior colindante con cuerpos de agua	20.00 m	10.00 m	10.00 m	Cumple

III.4 Áreas Naturales Protegidas

Las Áreas Naturales Protegidas (ANP) de carácter federal que se ubican más cercanas al lote, pero fuera del sitio del proyecto son la Cuenca Alimentadora del Distrito Nacional de Riego 043 Estado de Nayarit y una porción de la Sierra de Vallejo - Río Ameca, así como las Islas Marietas. Al interior del Estado de Nayarit se localizan dos ANP de jurisdicción Estatal, de las cuales únicamente la Sierra de Vallejo es la que se localiza parcialmente al interior del municipio de Bahía de Banderas y más cercana al proyecto. Al interior del municipio de Bahía de Banderas y el Estado de Nayarit no se ubica ningún Área Natural Protegida de carácter municipal.

Las Áreas Naturales Protegidas descritas confieren datos generales dado que, debido a su localización respecto al predio, no aportan datos específicos a escala del Sistema Ambiental, el Área de Influencia o el sitio del proyecto.

III.5 Normas Oficiales Mexicanas

Las Normas Oficiales Mexicanas que inciden en la regulación de las obras y actividades previstas y su vinculación con el proyecto en todas sus etapas, se muestran en la siguiente tabla.

Tabla 9. Vinculación del proyecto con las Normas Oficiales Mexicanas

Disposición	Vinculación con el proyecto
Normas Oficiales Mexicanas en materia de agua	
NOM-001-CONAGUA-2011, Sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario - Hermeticidad - Especificaciones y métodos de prueba (DOF 17 de febrero de 2012).	Al ser un proyecto en el que se contempla la edificación de obra, el Promovente del proyecto será el responsable del diseño, construcción, instalación, operación y mantenimiento de las redes de agua potable y drenaje sanitario y pluvial internas del proyecto y su conexión a la red local en operación, además de cumplir con las especificaciones mínimas de desempeño para asegurar la hermeticidad del proyecto hidrosanitario a largo plazo.
NOM-006-CONAGUA-1997, Fosas sépticas prefabricadas-Especificaciones y métodos de prueba (DOF 29 de enero de 1999).	De acuerdo con el Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro, cada lote deberá implementar sistemas alternos para el manejo adecuado de las aguas residuales, haciendo uso de plantas de tratamiento de aguas residuales que cumplan con la normatividad aplicable. En este sentido la red de aguas grises del proyecto se conectará a la infraestructura de drenaje sanitario existente en el Lote 4, la cual descarga los desechos hidrosanitarios hacia una planta de tratamiento de aguas residuales,
NOM-001-SEMARNAT-2021. Que establece los límites permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores propiedad de la nación (DOF 11 de marzo de 2022).	No se prevé la descarga de aguas residuales a ningún cuerpo de agua. En la etapa de preparación del sitio y construcción se colocará un sanitario portátil, el cual será retirado una vez concluida la etapa de construcción, cuyo mantenimiento será proporcionado por la misma empresa suministradora. En la etapa de operación y mantenimiento, las aguas residuales serán enviadas a la infraestructura existente en el Lote 4, y con ello descargar finalmente las aguas grises hacia una planta de tratamiento de aguas residuales.
Normas Oficiales Mexicanas en materia de emisiones a la atmósfera	
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 (DOF 10 de junio de 2015). Se contempla, además, el ACUERDO publicado en el DOF el 14 de octubre de 2015.	En la etapa de preparación del sitio y construcción se verificará que los vehículos y maquinaria trabajen en óptimas condiciones, con el mantenimiento necesario en talleres autorizados ubicados en la región de Bahía de Banderas. Para la etapa de operación, las emisiones provendrán de los vehículos de los residentes, visitantes y trabajadores eventuales, así como de los equipos del área de la cocina, no obstante, dada la naturaleza del proyecto como amenidad correspondiente a una terraza de playa, ésta será ocupada por temporadas estacionales, por lo que las emisiones a generarse no serán significativas.
NOM-045-SEMARNAT-2017, Protección ambiental.- vehículos en circulación que usan diésel como combustible.- Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba	En la etapa de preparación del sitio y construcción se verificará que los vehículos, equipos y maquinaria utilizados trabajen en óptimas condiciones, recibiendo el mantenimiento preventivo en talleres autorizados en la región.

Disposición	Vinculación con el proyecto
y características técnicas del equipo de medición (DOF 08 de marzo de 2018).	
NOM-050-SEMARNAT-2018, Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos (DOF 12 de octubre de 2018).	En las primeras dos etapas del proyecto (preparación del sitio y construcción) se verificará que los vehículos y maquinaria utilizados para la realización de las obras y actividades trabajen en óptimas condiciones, recibiendo el mantenimiento preventivo en talleres autorizados en la región de Bahía de Banderas.
Normas Oficiales Mexicanas en materia de contaminación por ruido	
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 y su método de medición (DOF 13 de enero de 1995).	En la etapa constructiva del proyecto se verificará que los vehículos y maquinaria utilizada trabajen en óptimas condiciones, recibiendo el mantenimiento preventivo respectivo y se trabajará en horarios diurnos. No se rebasarán los límites permisibles de ruido, es decir, de 86 Decibeles (dB) para los vehículos y camiones de volteo que se encarguen de suministrar los insumos a la obra y de realizar el acarreo de materiales, y 92 dB para la maquinaria de obra encargada de realizar los trabajos de movimiento de tierras.
NOM-081-SEMARNAT-1994, Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición (DOF 13 de enero de 1995). Se contempla, además, el ACUERDO publicado en el DOF el 03 de diciembre de 2013.	El proyecto cumplirá con esta disposición mediante la utilización de equipos de la mejor calidad disponibles en el mercado regional para el equipamiento de las instalaciones. No se rebasarán los límites permisibles de ruido, es decir, de 55 Decibeles (dB), durante un horario comprendido entre las 06:00 y 22:00 horas y de 50 dB durante las 22:00 a 06:00 horas.
Normas Oficiales Mexicanas en materia de suelo	
NOM-138-SEMARNAT/SSA1-2012, Límites máximos permisibles de hidrocarburos en suelos y lineamientos para el muestreo en la caracterización y especificaciones para la remediación (DOF 10 de septiembre de 2013).	Se tomarán las medidas necesarias para evitar el derrame de aceite, combustible o cualquier otro tipo de hidrocarburo sobre el suelo y/o la duna costera ubicada al interior del lote proveniente de la maquinaria de obra y/o los vehículos durante la etapa constructiva del proyecto, no obstante, de ser el caso de generarse algún derrame accidental de combustible en la etapa de preparación del sitio y construcción, se aplicarán las medidas tendientes a corregir dicha situación, realizando las acciones inmediatas necesarias para evitar o minimizar su dispersión, además de realizar un procedimiento de remediación, el cual consistirá en retirar el suelo contaminado con medios manuales y mecánicos. El material extraído será colocado en un contenedor hermético que impida su dispersión hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la SEMARNAT.
Normas Oficiales Mexicanas en materia de residuos	
NOM-052-SEMARNAT-2005, Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos (DOF 23 de junio de 2006).	En la etapa de preparación del sitio y construcción no se contempla la instalación de talleres, ni el almacenamiento de residuos peligrosos, no obstante, eventos imprevistos relacionados con la operación normal y las revisiones rutinarias de la maquinaria y equipos menores, puede ser causa de que este tipo de residuos se generen, en este caso, se exigirá que la maquinaria, equipos de obra y vehículos reciban mantenimiento en talleres de la región autorizados. Por ningún motivo se podrán realizar actividades de mantenimiento a la maquinara ni equipos en el sitio del proyecto. En la etapa de operación, para el mantenimiento de los equipos e instalaciones se prevé subcontratar los servicios de diferentes empresas especializadas que traigan consigo todos los insumos necesarios para realizar sus actividades, de tal manera que en el proyecto no se almacenen materiales con alguna característica de peligrosidad, así, al final de la jornada, la empresa debidamente establecida para su operación se llevará los residuos generados.

Disposición	Vinculación con el proyecto
Normas Oficiales Mexicanas en materia de seguridad en los centros de trabajo	
NOM-001-STPS-2008, Edificios, locales, instalaciones y áreas en los centros de trabajo-Condiciones de seguridad (DOF 24 de noviembre de 2008).	Se buscará que las acciones a desarrollar durante los procesos de ejecución de la obra, estén vinculadas con el mayor grado de eficiencia posible a aquellas actividades de prevención incluidas en materia de seguridad y salud, para garantizar de este modo, el máximo nivel de protección a los trabajadores.
NOM-002-STPS-2010, Condiciones de seguridad - Prevención y protección contra incendios en los centros de trabajo (DOF 09 de diciembre de 2010).	Las acciones a tomar como medida de prevención ante cualquier siniestro que pudiera generarse, serán principalmente la instalación de extintores portátiles de 9 kg en puntos estratégicos, además se evitará el uso de herramientas, ropa, zapatos y objetos personales que puedan generar alguna chispa, flama abierta o temperaturas que puedan provocar ignición. Adicionalmente, se verificará que los equipos de corte y soldadura, entre otros, se encuentren en perfecto estado, recibiendo el mantenimiento respectivo; de igual modo, se evitará la quema de residuos y se instruirá y vigilará a los guardias de seguridad para evitar que realicen fogatas dentro del sitio de la obra.
NOM-017-STPS-2024, Equipo de protección personal - Selección, uso y manejo en los centros de trabajo (DOF 28 de marzo de 2024).	En la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto será obligatorio la utilización del equipo de protección requerido, además de capacitar al personal de obra en materia de aplicación de buenas prácticas en los centros de trabajo específicas para el funcionamiento del proyecto, implementándose señales de seguridad e higiene en las formas, colores y símbolos que establece la Norma Oficial Mexicana NOM-026-STPS-2008; además, se colocará un decálogo de buenas prácticas ambientales dentro del predio.
Normas Oficiales Mexicanas en materia de flora y fauna silvestre	
NOM-059-SEMARNAT-2010, Que establece la Protección ambiental - Especies nativas de México de flora y fauna silvestres - Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio - Lista de especies en riesgo (DOF 30 de diciembre de 2010). *"MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental - Especies nativas de México de flora y fauna silvestres - Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio - Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010"* publicado en el DOF el 14 de noviembre de 2019. *"Fe de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental - Especies nativas de México de flora y fauna silvestres - Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio - Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019"* publicada en el DOF el 04 de marzo de 2020. *"PROYECTO de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-059-SEMARNAT-2025, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio"* publicado en el DOF el 14 de abril de 2025.	Esta Norma es vinculante dado que, en el muestreo de flora y fauna silvestre realizado al interior del sitio del proyecto, se asume la presencia o actividades de especies de fauna enlistadas en la referida Norma Oficial Mexicana. En el caso de la flora silvestre, ninguna especie encontrada en el predio se enlista en la Norma citada. En cuanto a la fauna silvestre, las especies observadas fueron escasas. A excepción de algunas especies de aves, el resto de la fauna no se detectó de manera directa, no obstante, de acuerdo con la realización de un análisis de cada trayecto y sendero a través de la observación indirecta se asume la presencia o actividad de diferentes especies de fauna silvestre en las inmediaciones del predio y sus colindancias contenidas en la referida Norma Oficial Mexicana. Además, conforme a la revisión bibliográfica, se tiene que la ZFMT ubicada al interior del Sistema Ambiental está considerada como un área de distribución de la tortuga marina para el proceso de anidación, por lo que la zona de playa colindante con el predio puede ser lugar de tránsito o arribada de la tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) y/o la tortuga negra o prieta (*Chelonia agassizii*), ambas enlistadas en la categoría de En peligro de extinción (P). Pese a esto, se indica que en los muestreos de campo no se realizó el avistamiento de este tipo de fauna en la Zona Federal Marítimo Terrestre, ni en los Terrenos Ganados al Mar colindantes con el predio, ni al interior del lote. Por lo anterior, con la finalidad de reducir al mínimo las afectaciones que puedan generarse por la instalación del proyecto a las poblaciones de las especies listadas y salvaguardar los recursos faunísticos de la zona, previo al inicio de las actividades de obra se realizarán actividades de ahuyentamiento de fauna. Una vez que se consoliden las áreas de jardín, se prevé que la vegetación conservada funcione como un sitio de descanso, refugio y/o alimentación para las especies de fauna que se encuentren adaptadas a los hábitats modificados. El Proyecto de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-059-SEMARNAT-2025 se indica de manera enunciativa, al cual se apegará el proyecto de acuerdo a lo aplicable conforme a la fecha de su entrada en vigor y lo indicado en su apartado de TRANSITORIOS.

Disposición	Vinculación con el proyecto
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 (DOF 01 de febrero de 2013). *"ACUERDO que adiciona párrafos a la especificación 6.3 de la Norma Oficial Mexicana 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"*, publicado en el DOF el 08 de marzo de 2013.	Es vinculante esta Norma toda vez que la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar colindantes con el lote ubicados al interior del Sistema Ambiental puede ser lugar de tránsito o arribada de la tortuga marina, principalmente la tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) y/o la tortuga negra o prieta (*Chelonia agassizii*) para el proceso de anidación. En los muestreos de campo no se realizó el avistamiento ni se detectó la presencia de algún ejemplar de tortuga marina en la ZFMT, los TGM, ni al interior del lote, no obstante, como medida preventiva se ejecutarán las acciones aplicables contenidas en la citada Norma relativas a las medidas precautorias a realizar en las playas de anidación de la tortuga marina, tales como los criterios referentes a la iluminación señalados en los numerales 5.4.4 y 5.4.5, entre otros. Además, debido a que el suelo al interior del lote colindante con el Océano Pacífico puede ser lugar para la arribada de la tortuga marina para el proceso de ovoposición, se ha optado por utilizar sistemas constructivos que cumplen en todo momento con los criterios de edificación removible, así como desplantar las instalaciones sobre una plataforma elevada y no directamente sobre el terreno natural, con lo cual se propiciará la conservación de la dinámica natural de acumulación de arena en la duna costera. Así mismo, el proyecto presenta interacción con la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar dados los trabajos de limpieza de la vegetación ornamental existente en el lote, además de la realización de actividades de recreación y esparcimiento y el libre tránsito sobre el área de playa. El *ACUERDO que adiciona párrafos a la especificación 6.3 de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012* se indica únicamente de manera enunciativa dado que éste versa respecto a las actividades de manejo con tortugas marinas, lo cual no es aplicable al proyecto debido a que no se prevé el manejo de este tipo de fauna. En caso de realizar el avistamiento o detectar la presencia de alguna especie de tortuga marina en cualquiera de las etapas del proyecto, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso.

Debido a que la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar colindantes con el predio muestran condiciones favorables para la arribada de la tortuga marina para el proceso de ovoposición, además de ser una zona de distribución para la anidación conforme a la bibliografía (CONANP), y tomando en consideración que la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012 prevé las condiciones a cumplir en caso de llevar a cabo actividades en lugares en los que existen especies de tortugas marinas, a continuación se realiza la vinculación a detalle del proyecto con la citada Norma Oficial Mexicana.

Tabla 10. Vinculación del proyecto con la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012

No.	Especificación de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012	Observación
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.	***Se cumple.*** Se da por enterado. La vinculación con esta Norma forma parte de la MIA-P y solicitud de autorización en materia de impacto ambiental.
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 cumple.*** El sitio del proyecto no se encuentra dentro de ningún Área Natural Protegida.
5.4	En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:	

No.	Especificación de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012	Observación
5.4.1	Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.	***Se cumple.*** El proyecto contempla la conservación de la vegetación nativa en el hábitat de anidación, previendo la reubicación de los ejemplares arbustivos únicamente en caso de ser necesario. Además, no se prevé la colocación de nueva vegetación adicional a la existente en el predio para la adecuación de las áreas de jardín, aplicando un programa de seguimiento a los ejemplares reubicados para verificar su supervivencia durante todo el proceso constructivo.
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.	***Se cumple.*** Se prevé conservar la vegetación existente al interior del predio, además de desplantar las instalaciones sobre una plataforma elevada, con lo cual se favorecerá la regeneración de la comunidad vegetal nativa y se propiciará la conservación de la dinámica natural de la duna costera. Adicionalmente, de ser el caso, el Promovente se sumará a las acciones que disponga la autoridad con las asociaciones civiles locales con la finalidad de realizar la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.
5.4.3	Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movible que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.	***Se cumple.*** En todas las etapas del proyecto se tendrán contenedores para el depósito de los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial, los cuales recibirán mantenimiento constante. Con ello se evitará la dispersión de cualquier objeto hacia la playa que pueda atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras 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 cumple.*** No se prevé la instalación de luminarias que generen una reflexión directa de luz hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre o los Terrenos Ganados al Mar, ni el uso de colores contrastantes en las fachadas que den hacia la playa, además de verificar la baja intensidad de las luminarias a utilizar en las áreas exteriores con vista hacia el mar.
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.	***Se cumple.*** No se prevé la instalación de luminarias que generen una reflexión directa de luz hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre o los Terrenos Ganados al Mar del Océano Pacífico, ni el uso de colores contrastantes en las fachadas que den hacia esta área, además de verificar la baja intensidad de las luminarias a utilizar en las áreas exteriores de la terraza con vista hacia el mar. Véase las medidas de prevención y mitigación, basadas en las estrategias de atención a la contaminación por iluminación de playas de anidación de tortuga marina (*Witherington and Martin, 2003*) ubicadas en el Capítulo VI de la presente Manifestación de Impacto Ambiental.
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.	***Se cumple.*** El proyecto no contempla el tránsito vehicular ni de fauna en la zona de playa fuera del polígono de aprovechamiento que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y/o crías de tortuga marina, solo se prevé la realización de actividades de recreación y esparcimiento, así como el libre tránsito sobre el área de playa en la etapa de operación por parte de los habitantes y visitantes del proyecto. En la etapa constructiva se colorarán tapiales en los límites del lote para impedir que los trabajadores de la obra generen disturbios o interfieran en las áreas exteriores del predio.

No.	Especificación de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012	Observación
6.	Especificaciones de manejo.	***No aplica*.**
7.	Actividades de investigación. Para la realización de actividades de investigación sobre tortugas marinas y su hábitat, debe observarse el procedimiento establecido para tal efecto en la Ley General de Vida Silvestre, su Reglamento y la "Norma Oficial Mexicana NOM-126-SEMARNAT-2000, por la que se establecen las especificaciones para la realización de actividades de colecta científica de material biológico de especies de flora y fauna silvestres y otros recursos biológicos en el territorio nacional".	***No aplica*** al proyecto, dado que no se considera la realización de actividades de investigación sobre tortugas marinas y su hábitat, no obstante, de ser el caso, el Promovente se sumará a las acciones que disponga la autoridad con las asociaciones civiles locales con la finalidad de realizar la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.
8.	Concordancia con normas internacionales. Esta Norma no coincide con ninguna Norma Internacional ya que no existe Norma Internacional sobre el tema tratado.	***No aplica.***
9.	Observancia de esta norma. Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la vigilancia en el cumplimiento de lo dispuesto por la presente Norma, sin perjuicio de las atribuciones que puedan tener otras dependencias de la administración pública federal, estatal y municipal, en el ámbito de sus respectivas atribuciones. Las violaciones a las disposiciones contenidas en esta Norma se sancionarán en los términos establecidos en la Ley General de Vida Silvestre y su Reglamento, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás disposiciones jurídicas aplicables.	***Se cumple.*** Para efectos de cumplimiento, se remitirá en su momento el informe de cumplimiento ambiental tanto a la SEMARNAT como a la PROFEPA, de acuerdo a las medidas aplicables a la presente Norma establecidas en la Autorización en materia de impacto ambiental respectiva.
10.	Procedimiento de Evaluación de la Conformidad (PEC).	***No aplica.***

III.6 Leyes y Reglamentos vigentes

III.6.1 Leyes y Reglamentos de nivel Federal

Los instrumentos normativos de carácter federal vinculantes con el proyecto se muestran en la siguiente tabla.

Tabla 11. Vinculación del proyecto con las Leyes y Reglamentos de nivel Federal

Disposición	Vinculación con el proyecto
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS (CPEUM publicada en el DOF el 05 de febrero de 1917. Última reforma publicada en el DOF: 15 de octubre de 2025)	
Título Primero, Capítulo I, artículo 4, párrafo sexto.	Este artículo indica que toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar como Derecho Humano y Fundamental. De esta manera y teniendo en mente el preservar un medio ambiente sano y la responsabilidad por cualquier afectación ambiental, se somete a evaluación el proyecto a través de la presente Manifestación de Impacto Ambiental, por lo que, con el análisis respectivo de las autoridades y la concordancia con los ordenamientos jurídicos dirigidos al medio ambiente se asegura el respeto al referido derecho fundamental.
Título Quinto, artículo 115, fracción V, incisos a), d) y f).	El municipio de Bahía de Banderas a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano es el organismo competente para interpretar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit y dictaminar lo procedente en materia de zonificación y desarrollo

Disposición	Vinculación con el proyecto
	urbano, así como otorgar licencias y permisos para construcción, por lo que una vez que se tenga la Autorización en materia de impacto ambiental se solicitarán las licencias de construcción y urbanización respectivas que para tal efecto emite el H. Ayuntamiento del citado municipio.
LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE (LGEEPA publicada en el DOF el 28 de enero de 1988. Última reforma publicada en el DOF: 01 de abril de 2024)	
Título Primero, Capítulo III, artículo 15, fracción IV.	El proyecto da cumplimiento a esta disposición por medio de la implementación de diversas acciones y medidas encausadas a prevenir, mitigar y/o compensar los posibles impactos negativos que se pudieran ocasionar durante las diferentes etapas del proyecto, las cuales se pueden consultar en el Capítulo VI de la presente Manifestación de Impacto Ambiental.
Título Primero, Capítulo IV, Sección V, artículo 28 fracción IX y X.	El proyecto se trata de un desarrollo inmobiliario ubicado en el ecosistema costero, el cual se encuentra inmerso en la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar. De igual manera, el lote presenta un área de incidencia con la ZFMT en una superficie de 239.85 m^2 y en los TGM sobre un área de 188.25 m^2, en las cuales se prevé la realización de obras que en todo momento cumplen con los criterios de edificación removible, además de actividades de recreación y esparcimiento y el libre tránsito sobre el área de playa. Dichas obras y actividades que requieren de la autorización en materia de impacto ambiental ante la SEMARNAT. Para tal efecto se realiza el trámite denominado: Recepción, evaluación y resolución de la MIA en su modalidad Particular. Respecto a los antecedentes de las actividades y obras construidas dentro de la propiedad a la que se integra el presente proyecto, de la lectura simple y llana de la Escritura pública mediante la cual se realiza la transmisión del predio, se evidencia que las obras y actividades en el Lote 4 ya se habían realizado previo a la adquisición del lote por parte del Promovente, constando en los Antecedentes de dicho documento la existencia de las obras construidas previo a julio de 1996, es decir, al menos cinco meses antes de la publicación de las reformas a la LGEEPA en diciembre de 1996 y la publicación su Reglamento en materia de Evaluación de Impacto Ambiental en mayo del año 2000. Por lo anterior expuesto, debido a la no retroactividad de las leyes, *las obras y actividades realizadas previamente en el denominado Lote 4 dentro de la propiedad, no requirieron someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ante la SEMARNAT*.
Título Primero, Capítulo IV, Sección V, artículo 30.	La LGEEPA indica que para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28, se deberá presentar a la SEMARNAT una manifestación de impacto ambiental. Para dar cumplimiento a lo indicado por este artículo, se remite la presente Manifestación de Impacto Ambiental que integra la información requerida, así como las medidas de prevención, mitigación y/o compensación que serán aplicadas, bajo las siguientes características: ▪ **Modalidad:** Particular ▪ **Sector:** Habitacional turístico Lo anterior con la finalidad de obtener la autorización en materia de impacto ambiental por parte de la SEMARNAT para las obras y actividades. El proyecto no incluye actividad altamente riesgosa.
Título Cuarto, Capítulo II, artículo 110 fracción II.	En la etapa de preparación del sitio y construcción, en el proyecto se aplicarán diferentes medidas de mitigación orientadas a realizar la prevención y control de la contaminación de la atmósfera provenientes de las fuentes móviles (maquinaria, vehículos y equipos de obra), y con ello asegurar una calidad del aire satisfactoria para el bienestar de la población y el equilibrio ecológico. Por su parte, en la etapa de operación y mantenimiento, se buscará que los equipos que se coloquen en las instalaciones contribuyan a la disminución de emisiones de gases de efecto invernadero, los cuales recibirán mantenimiento constante para garantizar su correcto funcionamiento y reducir las emisiones de gases contaminantes a la atmósfera.
Título Cuarto, Capítulo II, artículo 113.	El proyecto contempla la utilización de equipos ecológicos que ayuden a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, así como la aplicación de medidas orientadas a evitar y/o mitigar las emisiones de contaminantes a la atmósfera.
Título Cuarto, Capítulo III, artículo 117, fracción II.	Pese a que no se localiza al interior del predio ninguna corriente de agua superficial natural perenne o intermitente, se aplicarán diversas medidas de prevención y mitigación orientadas a evitar la contaminación de la Zona Federal Marítimo Terrestre, los Terrenos Ganados al Mar y los mantos freáticos, así como alguna corriente de agua superficial cercana al sitio del proyecto, las cuales pueden consultarse en el Capítulo VI de la presente Manifestación de Impacto Ambiental.

Disposición	Vinculación con el proyecto
Título Cuarto, Capítulo III, artículo 121.	Dentro del proyecto estarán prohibidas las descargas de aguas residuales sobre el suelo o cuerpos de agua. En la etapa de preparación del sitio y construcción se colocará un sanitario portátil dentro del lote para uso de los trabajadores de obra, o bien, la cantidad que la SEMARNAT indique, en tanto que, para la etapa de operación y mantenimiento, la red sanitaria del proyecto se conectará a la infraestructura existente en el Lote 4 para finalmente descargar las aguas grises a una planta de tratamiento de aguas residuales. De esta manera se dará cumplimiento al referido precepto al no descargar sobre el suelo o algún escurrimiento las aguas residuales sin previo tratamiento.
REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE EN MATERIA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL (RLGEEPA publicado en el DOF el 30 de mayo de 2000. Última reforma publicada en el DOF: 31 de octubre de 2014)	
Capítulo II, artículo 5, inciso Q) y R).	El proyecto se vincula con los incisos del citado artículo dado que está considerado como un proyecto inmobiliario nuevo a desarrollarse en un predio ubicado en el ecosistema costero (inciso Q) inmerso en la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar del Océano Pacífico, en el cual se contempla la realización de obras y actividades (inciso R).
Capítulo III, artículo 9, 10 fracción II, 11 último párrafo, 12, 17 primer a cuarto párrafo y artículo 19.	El presente documento se elaboró conforme a los lineamientos de la Guía para la presentación de la manifestación de impacto ambiental del sector turístico en su modalidad Particular, misma que contiene la información solicitada y los anexos respectivos de acuerdo con la naturaleza del proyecto. Con la revisión y autorización del presente Estudio se busca la autorización en materia de impacto ambiental de las obras y actividades previstas, así como la autorización de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación a ser implementadas en el sitio del proyecto.
LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES (LGBN publicada en el DOF el 20 de mayo de 2004. Última reforma publicada en el DOF: 16 de julio de 2025)	
Título Primero, Capítulo Único, artículo 6 fracción II y IX, 7 fracción IV y V.	El lote colinda hacia el suroeste con la ZFMT y los TGM. De acuerdo con el levantamiento oficial de la Zona Federal Marítimo Terrestre realizada por la SEMARNAT conforme al Plano con número de hoja: F13C58-57 elaborado en el año 2022, el polígono del proyecto presenta un área de afectación de 239.85 m^2 con la ZFMT y 188.25 m^2 con los TGM del Océano Pacífico.
Título Primero, Capítulo Único, artículo 8.	El proyecto contempla obras y actividades en el área de TGM y ZFMT en todas sus etapas, y considerando que parte del lote es afectado por dicha zonas y que ya se tiene el Título de Concesión No. DGZF-068/11 que ampara una superficie de 389.72 m^2 de Zona Federal Marítimo Terrestre para uso de protección, una vez obtenida la Autorización en materia de impacto ambiental se solicitará la modificación de bases y condicionantes de dicho Título de Concesión para cambiarlo a uso GENERAL y ampliar la superficie concesionada ante la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de la SEMARNAT. Por su parte, el acceso público a la playa más cercano al predio está integrado por un andador peatonal ubicado a 20.00 m al poniente del lote, el cual se encuentra conectado a la vialidad local, por lo que el proyecto no supone interferencia sobre dicho acceso.
Título Cuarto, Capítulo Único, artículo 120 y 125.	Se establece la vinculación con estos preceptos dado que el sitio del proyecto se encuentra inmerso en los Terrenos Ganados al Mar y la Zona Federal Marítimo Terrestre del Océano Pacífico. Se solicita la Autorización en materia de impacto ambiental para las obras y actividades a desarrollarse en el área de afectación con la ZFMT y los TGM ubicados al interior del polígono del Promovente, para que una vez que ésta sea obtenida, se pueda proceder a solicitar la respectiva modificación de bases y condicionantes del Título de Concesión No. DGZF-068/11 de fecha 13 de enero de 2011 ante la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de SEMARNAT.
REGLAMENTO PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO DEL MAR TERRITORIAL, VÍAS NAVEGABLES, PLAYAS, ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE Y TERRENOS GANADOS AL MAR (RPUAMRVNPZOFEMATTGM publicado en el DOF el 21 de agosto de 1991)	
Capítulo I, artículo 6.	En la gestión del proyecto se atiende al aprovechamiento sustentable del sitio y la congruencia y cumplimiento con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas vigente, así como al fomento de las actividades turísticas y recreativas del sitio.

Disposición	Vinculación con el proyecto
Capítulo II, Sección I, artículo 10. Capítulo II, Sección III, artículo 42.	Dadas las características del proyecto y de acuerdo con la delimitación oficial de la Zona Federal Marítimo Terrestre, el polígono donde se ubica el proyecto tiene un área de afectación en TGM y ZFMT, parte de la cual ya se encuentra amparada por el Título de Concesión No. DGZF-068/11. Dado que se contempla la realización de obras y actividades sobre el área de afectación del polígono del Promovente con la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar, una vez obtenida la Autorización en materia de impacto ambiental, se solicitará la modificación de bases y condicionantes del Título de Concesión antes referido para cambiar su uso actual a uso general y ampliar la superficie concesionada conforme a la delimitación vigente de la ZFMT. La delimitación oficial de la Zona Federal Marítimo Terrestre utilizada para el proyecto se tomó del Plano con número de hoja: F13C58-57 elaborado por la SEMARNAT en el año 2022.
LEY DE AGUAS NACIONALES (LAN publicada en el DOF el 01 de diciembre de 1992. Última reforma publicada en el DOF: 08 de mayo de 2023)	
Título Segundo, Capítulo II, artículo 7 fracción II, IV, VI y VII.	El proyecto cumplirá con esta disposición al conservar las áreas con vegetación ornamental existentes en el predio, dejando la superficies de restricción y libre de obras en su condición natural, además de realizar obras de conducción y desalojo de las excedencias pluviales para su filtración al subsuelo, permitiendo de esta manera la recarga de los acuíferos, o bien, para su escurrimiento superficial hasta su descarga en el Océano Pacífico, además, para el desalojo de las aguas grises a generarse en la etapa de operación, el proyecto se conectará a la infraestructura existente en el Lote 4. En la etapa constructiva se colocará un sanitario portátil dentro del predio para uso de los trabajadores, el cual recibirá mantenimiento constante por parte de la empresa suministradora, evitando así la contaminación de las aguas subterráneas por la infiltración de sustancias nocivas. Además, el agua pluvial que caiga sobre las áreas abiertas del predio escurrirá de manera natural hacia los Terrenos Ganados al Mar y la Zona Federal Marítimo Terrestre dada la topografía del lote.
Título Séptimo, Capítulo I, artículo 86 BIS 2.	Durante la etapa de preparación del sitio y construcción se colocarán contenedores rotulados para la recepción de los residuos sólidos urbanos generados por los trabajadores de obra, en tanto que los residuos de manejo especial (escombros) se colocarán dentro del predio cercano al punto de ingreso y salida. Ambos residuos sólidos serán recolectados y transportados al relleno sanitario "Los Brasiles" para su disposición final, o bien, al sitio autorizado por la Autoridad ambiental estatal para tal fin que se localice más cercano al proyecto. Durante esta etapa se colocarán barreras físicas (tapiales) sobre los límites del predio con el objetivo de evitar que cualquier tipo de residuo sólido pueda ser depositado en la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar del Océano Pacífico, evitando de esta manera su contaminación. Así mismo, las aguas residuales serán manejadas a través de un sanitario portátil, el cual será retirado una vez concluidas las actividades de obra. En la etapa de operación los residuos sólidos serán recolectados por el servicio de limpia interno del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro"; en tanto que, para el desalojo de las aguas residuales, el proyecto se conectará a la infraestructura existente en el Lote 4.
LEY GENERAL PARA LA PREVENCIÓN Y GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS (LGPGIR publicada en el DOF el 08 de octubre de 2003. Última reforma publicada en el DOF: 08 de mayo de 2023)	
Título Primero, Capítulo Único, artículo 1 fracción VII y VIII.	Es vinculante con el proyecto al fomentar la revalorización de los residuos susceptibles a ser reciclados o reutilizados que se generen en las actividades de preparación del sitio y construcción mediante su separación primaria y secundaria. Se buscará que el plástico, cartón y/o metal sean transportados a los centros de acopio de la región de Bahía de Banderas. Tanto los RSU como RME generados en la etapa de preparación del sitio y construcción serán recolectados por vehículos de la empresa Promovente o la empresa subcontratada para la construcción del proyecto y transportados conforme se requiera al relleno sanitario "Los Brasiles", o bien, al sitio autorizado por la Autoridad Ambiental estatal más cercano al proyecto. En la etapa de operación serán los vehículos del sistema de limpia interno del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" los encargados de la recolección, transporte y disposición final de los residuos sólidos.
Título Primero, Capítulo Único, artículo 5 fracciones IX, XXX, XXXIII, XXXVIII y XXXIX.	Tanto los residuos sólidos urbanos como los residuos de manejo especial serán recolectados, transportados y dispuestos finalmente en el relleno sanitario "Los Brasiles", o el sitio autorizado por la Autoridad Ambiental estatal más cercano al proyecto mediante los vehículos de la empresa subcontratada para la construcción del proyecto (etapa de preparación del sitio y construcción) y por los vehículos del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" (etapa de operación y

Disposición	Vinculación con el proyecto
	mantenimiento). Los residuos susceptibles a reaprovechamiento serán recolectados por alguna asociación civil ubicada en la zona de La Cruz de Huanacaxtle, o en su defecto, serán enviados a los centros de acopio de la región.
Título Segundo, Capítulo Único, artículo 10 fracción XI.	Se realizará el manejo adecuado de los residuos sólidos que se generen en todas las etapas del proyecto, lo cual incluye el almacenamiento temporal, recolección, transporte y disposición final en el sitio autorizado. El Promovente realizará los pagos correspondientes ante el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas señalado en la Ley de Ingresos Municipal vigente, donde se establece un sistema tarifario donde regula y establece el cobro para la prestación del servicio de disposición final de residuos por la utilización del relleno sanitario "Los Brasiles".
Título Tercero, Capítulo Único, artículo 18.	Dentro del sitio del proyecto y durante todo el proceso constructivo se colocarán contenedores de 200 litros rotulados con las leyendas de "orgánico" e "inorgánico" con la finalidad de realizar la separación primaria de los residuos sólidos urbanos. Así mismo, los escombros (residuos de manejo especial) serán confinados en un sitio designado dentro del proyecto cercano al punto de ingreso y salida del predio. En este sitio se descargarán los residuos susceptibles a su reaprovechamiento diferenciando el tipo de material: existirán áreas para metales, plásticos y cartón que tengan potencial de reciclado o valorización (separación secundaria). Se gestionará que sean trasladados a algún centro de acopio de la región, o en su defecto, serán enviados al relleno sanitario "Los Brasiles", o al sitio más cercano al proyecto autorizado por la Autoridad ambiental estatal.
Título Tercero, Capítulo Único, artículo 19 fracción VII.	Los residuos de manejo especial (escombros) y residuos sólidos urbanos que se generen con motivo del desarrollo y operación del proyecto serán manejados conforme a la normatividad local (etapa de preparación del sitio y construcción) y por vehículos del sistema de limpia interno del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" (etapa de operación y mantenimiento).
Título Quinto, Capítulo I, artículo 42 párrafo segundo.	El proyecto no contempla la generación de residuos peligrosos, no obstante, en la etapa constructiva del proyecto podrían generarse este tipo de residuos derivado de eventos imprevistos relacionados con las revisiones rutinarias de la maquinaria de obra, vehículos y equipos, por lo que las estopas, filtros, contenedores, trapos contaminados y demás residuos considerados como peligrosos serán colocados en un contenedor con tapa hermética debidamente identificado para que posteriormente sea recolectado por alguna empresa certificada por la SEMARNAT y sea ella quien se encargue de su manejo, transporte y disposición final.
REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL PARA LA PREVENCIÓN Y GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS (RLGPGIR publicado en el DOF el 30 de noviembre de 2006. Última reforma publicada en el DOF: 31 de octubre de 2014)	
Título Sexto, Capítulo I, artículo 129.	Este precepto es vinculante con el proyecto toda vez que eventos imprevistos relacionados con las revisiones rutinarias y operación normal de los equipos y maquinaria en las dos primeras etapas del proyecto (preparación del sitio y construcción), puede ser causa de generación de residuos peligrosos. Quedará establecido en el Contrato de trabajo las actividades no permitidas enfatizando que no podrán realizarse actividades de mantenimiento o reparación a la maquinaria, vehículos ni equipos en el sitio del proyecto. De darse el caso de algún derrame accidental de combustible se realizará un procedimiento de remediación, el cual consistirá en retirar el suelo contaminado con medios manuales y mecánicos. El material extraído será colocado en un contenedor hermético que impida su dispersión hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la SEMARNAT. Se acatarán los criterios generales aplicables señalados en la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005 que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.
LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO (LGAHOTDU publicada en el DOF el 28 de noviembre de 2016. Última reforma publicada en el DOF: 01 de abril de 2024)	
Título Segundo, Capítulo Cuarto, artículo 11 fracción I, III, IX, X y XI.	El proyecto es vinculante desde el cumplimiento al uso de suelo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, tipificado como (T-25), Desarrollo Turístico densidad de 25 cuartos hoteleros por hectárea. Además, el proyecto se apegará a lo aplicable del Reglamento Municipal de Zonificación y Usos del Suelo de Bahía de Banderas, Nayarit y el Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro.

Disposición	Vinculación con el proyecto
	Por otra parte, los servicios de suministro de agua potable, recolección de residuos, servicio de seguridad y vigilancia, limpieza de la playa y mantenimiento de las calles y áreas comunes estará a cargo de la Asociación Civil "Hogares Vista Punta del Burro A.C.". En lo que refiere al servicio de drenaje sanitario, se prevé conectar la red de aguas grises del proyecto a la infraestructura sanitaria ubicada en el Lote 4. Por su parte, el suministro de la energía eléctrica es proporcionado por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), mientras que el servicio de telefonía e internet es suministrado por la empresa MEGA, por lo que en su momento se llevarán a cabo los contratos correspondientes, o bien, se modificarán los ya existentes conforme a las nuevas obras, lo anterior tomando en cuenta que el proyecto se conectará a la infraestructura existente en el Lote 4. Finalmente, una vez obtenida la Autorización en Materia de Impacto Ambiental emitida por parte de la SEMARNAT, el proyecto se desarrollará de acuerdo con las licencias de urbanización, construcción y demás permisos o autorizaciones emitidas por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.
LEY GENERAL DE VIDA SILVESTRE (LGVS publicada en el DOF el 03 de julio de 2000. Última reforma publicada en el DOF: 16 de julio de 2025)	
Título I, artículo 4, párrafo primero.	Se fomentará la protección y conservación de la biodiversidad y los servicios ambientales en el área del proyecto a través de la aplicación de medidas de prevención, mitigación y/o compensación a los impactos ambientales que pudiera ocasionar el proyecto a la flora y fauna silvestre por la construcción y operación del proyecto, las cuales estarán encaminadas a mejorar las características del ecosistema en sus diferentes componentes para beneficio de las especies que ahí cohabitan.
Título V, Capítulo I, artículo 18.	El sitio del proyecto se encuentra en una zona fragmentada en donde se encuentran diferentes especies de flora y fauna silvestre, algunas incluso enlistadas en alguna categoría de riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que se seguirán todas las especificaciones establecidas en los ordenamientos jurídicos aplicables. El proyecto no contempla ningún tipo de aprovechamiento extractivo de la vida silvestre, por el contrario, se prevé la realización de acciones orientadas a la protección y conservación de la flora y fauna silvestre presente en las inmediaciones del predio y el Sistema Ambiental, tales como acciones de ahuyentamiento de fauna silvestre y la conservación de la vegetación existente en el predio, desplantar el proyecto de manera elevada y no directamente sobre el terreno natural, entre otras, con lo que se contribuirá mantener las condiciones de alimentación, refugio y/o descanso de las especies de fauna silvestre adaptadas a los hábitats urbanos, así como la conservación de la dinámica natural de la duna costera y el hábitat de anidación de la tortuga marina.
Título V, Capítulo V, artículo 27 Bis, párrafo primero.	En la conformación de las áreas de jardín ornamentales del proyecto no se contempla el uso de nuevas especies de flora, optando por la utilización de la misma vegetación existe en el predio para la habilitación de dichas áreas, con lo que se reducirá la afectación que se pudiera generar a la flora y fauna silvestre en el área del proyecto.
Título VI, Capítulo I, artículo 58 incisos a), b) y c).	De acuerdo con la bibliografía especializada (CONANP), el interior del Sistema Ambiental del proyecto comprende el área de distribución de algunas especies de flora y fauna silvestres enlistadas en alguna categoría de riesgo conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que, de acuerdo con los muestreos de campo a través de la observación directa e indirecta, se asume la presencia o actividad de algunas especies de fauna silvestre en las inmediaciones del lote y el Sistema Ambiental bajo la categoría de Sujetas a protección especial (Pr) y Amenazadas (A). Además, se infiere que el área de playa en la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar colindantes con el lote y ubicada dentro del Área de Influencia y el Sistema Ambiental del proyecto puede ser lugar de tránsito o arribada de la tortuga marina para el proceso de anidación, las cuales se encuentran bajo la categoría de En peligro de extinción (P) dentro de la citada Norma Oficial Mexicana.
Título VIII, Capítulo II, artículo 106.	De acuerdo con el artículo 6 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, se tiene que no se considerará que existe daño al ambiente cuando los menoscabos, pérdidas, afectaciones, modificaciones o deterioros no sean adversos en virtud de haber sido expresamente manifestados por el responsable y explícitamente identificados, delimitados en su alcance, evaluados, mitigados y compensados mediante condicionantes y autorizados por la Autoridad ambiental, o que no

Disposición	Vinculación con el proyecto
	rebasen los límites previstos por las disposiciones que en su caso prevean las Leyes ambientales o las Normas Oficiales Mexicanas. En virtud de lo anterior, el proyecto no ocasionará daños a la vida silvestre o a su hábitat, esto mediante la integración de la presente Manifestación de Impacto Ambiental, en la cual se identifican, describen y evalúan los posibles impactos a generarse por la construcción y operación del proyecto, así como incluir las medidas de prevención, mitigación y/o compensación pertinentes encaminadas a reducir, minimizar o eliminar los impactos negativos que el proyecto pudiera generar en todas sus etapas de desarrollo, además de no rebasar los límites previstos en la normatividad aplicable en materia ambiental, de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.
REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DE VIDA SILVESTRE (RLGVS publicado en el DOF el 30 de noviembre de 2006. Última reforma publicada en el DOF: 09 de mayo de 2014)	
Título Primero, Capítulo Único, artículo 1.	Este ordenamiento tiene por objeto reglamentar la Ley General de Vida Silvestre, mismo que contiene las disposiciones, requisitos y procedimiento específicos para la realización, construcción y operación de las actividades e instalaciones relacionadas o dedicadas a la conservación, manejo y aprovechamiento sustentable de la flora y fauna silvestre, así como la inspección, vigilancia, medidas de control y de seguridad y las infracciones y sanciones de las actividades relaciones con el hábitat, especies, partes o derivados de vida silvestre y que conforme a la citada Ley requieran licencia, permiso o autorización de la SEMARNAT, lo cual no es vinculante con el proyecto, toda vez que no se prevé el manejo ni el aprovechamiento sustentable de la flora o fauna silvestre ubicada al interior del predio, siendo aplicable únicamente lo relacionado con su conservación, para lo cual se tienen contempladas medidas de prevención, mitigación y/o compensación dirigidas a conservar el medio ambiente en el área donde se localiza el predio, las cuales se indican en el Capítulo VI de la presente Manifestación de Impacto Ambiental.
LEY GENERAL DEL CAMBIO CLIMÁTICO (LGCC publicada en el DOF el 06 de junio de 2012. Última reforma publicada en el DOF: 01 de abril de 2024)	
Título Primero, Capítulo Único, artículo 2 fracción II y IV.	El Promovente presta especial atención en ser un proyecto ambientalmente viable. Es así, que el proyecto contará con tecnología y equipos ahorradores que no contribuyan de manera negativa al cambio climático. Además, realizará distintas acciones encaminadas a la protección de los recursos naturales, tales como el uso eficiente del agua y la conservación de la vegetación ornamental existente en el predio, entre otras. Se están proponiendo medidas orientadas a la estrategia nacional de adaptación frente al cambio climático, tales como la utilización de equipos de alta eficiencia y de baja generación de Gases Efecto Invernadero (GEI), revisión del estado de funcionamiento de los vehículos, maquinaria y equipos y la conservación de la vegetación ornamental presente al interior del predio para que funcionen como zonas de amortiguamiento para las emisiones de GEI, por mencionar algunas.
Título Cuarto, Capítulo II, artículo 27 fracción I, II y III.	Este proyecto se somete a la Evaluación del Impacto Ambiental, misma que deriva de la política ambiental nacional dirigida a minimizar y mitigar la posible afectación al ambiente por parte de las personas físicas y morales.
Título Cuarto, Capítulo II, artículo 29 fracción IV.	El proyecto no prevé la realización de obras que modifiquen las condiciones naturales de la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar a efecto de garantizar su conservación, lo anterior tomando en cuenta que el desarrollo comprende obras que en todo momento cumplen con los criterios de edificación removible, así como desplantar las instalaciones sobre una plataforma elevada y no directamente sobre el terreno natural, con lo cual se propiciará la conservación de la dinámica natural de la duna costera. Además, se contempla habilitar áreas de jardín, las cuales estarán conformadas por la misma vegetación ornamental existente en el predio.
LEY FEDERAL DE RESPONSABILIDAD AMBIENTAL (LFRA publicada en el DOF el 07 de junio de 2013. Última reforma publicada en el DOF: 20 de mayo de 2021)	
Título Primero, Capítulo Primero, artículo 6.	Este precepto señala que no se considerará que existe daño al ambiente cuando los menoscabos, pérdidas, afectaciones, modificaciones o deterioros no sean adversos en virtud de haber sido expresamente manifestados por el responsable y explícitamente identificados, delimitados en su

Disposición	Vinculación con el proyecto
	alcance, evaluados, mitigados y compensados mediante condicionantes, y autorizados por la SEMARNAT. Esto se cumple a través de la elaboración de la presente MIA-P en donde se identifican, describen y evalúan los posibles impactos a generar por la construcción y operación del proyecto, incluyendo las medidas de prevención, mitigación y/o compensación correspondientes para minimizarlos o eliminarlos, además de no rebasar los límites previstos por las disposiciones que en su caso prevean las Leyes ambientales o las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.
LEY FEDERAL DE DERECHOS (LFD publicada en el DOF el 31 de diciembre de 1981, Fe de erratas publicada en el DOF el 21 de mayo de 1982. Última reforma publicada en el DOF el 19 de diciembre de 2024)	
Disposiciones generales, artículo 3.	Esta Ley se vincula con el proyecto dado que establece los derechos a pagar por personas físicas y morales por la prestación de servicios por parte de las instituciones federales. Marca los montos, épocas, forma y lugar de dichos pagos, así como la temporalidad en la actualización de los mismos. El proyecto se apegará a las cantidades establecidas en la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2025 publicada en el DOF el 19 de diciembre de 2024. Todas las cantidades de esta Ley establecidas para el ejercicio fiscal del año 2025 han sido actualizadas con base a la "*cuota sin ajuste*" del "*Anexo 19 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025*" contenido en la *Resolución Miscelánea Fiscal para 2025, y sus anexos 1, 5, 6, 8, 15, 19 y 27* publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2024.
GUIA PARA LA PRESENTACIÓN DE LA MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL SECTOR TURÍSTICO MODALIDAD: PARTICULAR	
Guía para la presentación de la manifestación de impacto ambiental del Sector Turístico Modalidad: Particular.	La presente Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular se elaboró con base a la Guía en referencia publicada por la SEMARNAT en el micrositio correspondiente al Trámite SEMARNAT-004-002-A de la página oficial del Gobierno Federal, ya que el proyecto corresponde con lo señalado en los artículos 28 de la LGEEPA y 5 del RLGEEPAMEIA, pero no involucran sustancias o actividades consideradas altamente riesgosas conforme a lo señalado en el "Primer y Segundo Listados de actividades altamente riesgosas", publicados en el Diario Oficial de la Federación, los días 28 de marzo de 1990 y 04 de mayo de 1992.

III.6.2 Leyes y Reglamentos de nivel Estatal

Los instrumentos normativos de carácter estatal vinculantes con el proyecto se muestran en la siguiente tabla.

Tabla 12. Vinculación del proyecto con las Leyes y Reglamentos de nivel Estatal

Disposición	Vinculación con el proyecto
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NAYARIT (POGE: 17, 21, 24 y 28 de febrero y 3, 7, 10 y 14 de marzo de 1918. Última reforma publicada mediante Decreto en el POGE: 05 de mayo de 2025)	
Título Sexto, Capítulo Único, artículo 111 fracción III, inciso a) y c).	Compete al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit la emisión de autorizaciones relativas al uso de suelo del predio. En este caso aplica la Compatibilidad Urbanística que señala los usos de suelo y las normas de control de la edificación permitidos, así como las licencias de urbanización y construcción que en su momento emita la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del citado H. Ayuntamiento una vez que se obtenga la Autorización en materia de impacto ambiental para el proyecto a emitirse por parte de la SEMARNAT.
LEY ESTATAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE NAYARIT (LEEEPAEN, POGE: 25 de abril de 2001. Última reforma publicada en el POGE: 15 de septiembre de 2025)	
Título Primero, Capítulo I, artículo 3 fracción XXI bis.	En este precepto se establece la definición de ecosistema costero, el cual se considera vinculante con el proyecto dado que el lote se ubica dentro del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", al interior de la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar, colindante con la zona de playa. Dicho esto, se concluye que el sitio del proyecto se localiza en un ecosistema costero.

Disposición	Vinculación con el proyecto
Título Primero, Capítulo III, artículo 8 A.	Este precepto es totalmente vinculante toda vez que establece que la SEMARNAT tiene la facultad exclusiva para emitir autorizaciones de obras, actividades y desarrollos inmobiliarios en los ecosistemas costeros. En este entendido, dado que el sitio del proyecto se ubica en un ecosistema costero, la evaluación en materia de impacto ambiental le corresponde a la SEMARNAT.
Título Tercero, Capítulo II, artículo 116 fracción II y III.	Este precepto es vinculante dado que en el proceso constructivo del proyecto se requerirán materiales pétreos como insumo, los cuales deberá vigilarse que provengan de sitios autorizados.
LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NAYARIT (LAHOTDUEN, POGE: 30 de diciembre de 2019. Última reforma publicada en el POGE: 08 de abril de 2024)	
Título Primero, Capítulo Segundo, artículo 17.	En este artículo se indica que los municipios y sus Ayuntamientos (en este caso, el H. Ayuntamiento del municipio de Bahía de Banderas), son los facultados para dictaminar lo conducente en materia de zonificación y desarrollo urbano al interior de su territorio. Dicho lo anterior, el cumplimiento en materia urbana del proyecto fue realizado en función del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas y el Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro, donde se indica que el sitio del proyecto presenta un uso (T-25) Desarrollo Turístico densidad de 25 cuartos hoteleros por hectárea.
Título Primero, Capítulo Segundo, artículo 18 fracción I, VII, XII y XVII.	Artículo referente a las atribuciones en materia de desarrollo urbano de los Ayuntamientos de los Municipios y demás conferidas a través de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, según lo establecido en el artículo 115, fracción V, inciso a), d) y f).
Título Tercero, Capítulo Segundo, artículo 92 párrafo primero.	Dicho precepto es vinculante toda vez que indica que el municipio de Bahía de Banderas es el organismo facultado para dictaminar lo conducente en materia de zonificación y desarrollo urbano al interior de su territorio, contemplando que el lote se ubica dentro de dicho territorio y que, además, se apega a lo indicado en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas.
Título Tercero, Capítulo Segundo, artículo 97 fracción VIII.	Dicho precepto indica los usos y destinos que podrán asignarse en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, lo cual es el caso del proyecto al presentar un uso de Desarrollo Turístico densidad de 25 cuartos hoteleros por hectárea (T-25), toda vez que se contempla la construcción de una terraza de playa vinculada a una vivienda unifamiliar turística.
Título Cuarto, Capítulo Tercero, artículo 104.	El artículo en referencia señala la obligatoriedad de toda persona física o moral, pública o privada que pretenda realizar obras en materia de desarrollo urbano para obtener la Compatibilidad Urbanística que para tal efecto emita el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas. Dicho esto, el cumplimiento en materia urbana del proyecto fue realizado en función del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas y la normatividad interna establecida en el Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", la cual es congruente con la normatividad del citado PMDUBB.
REGLAMENTO DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NAYARIT (RLAHOTDUEN, POGE: 17 de noviembre de 2020. Última reforma publicada en el POGE: 22 de abril de 2021)	
Título Tercero, Capítulo Primero, artículo 11.	Dado que el sitio del proyecto se ubica al interior del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", mismo que se localiza en un ecosistema costero, el proyecto se somete al proceso de evaluación y autorización en materia de impacto ambiental ante la SEMARNAT, siendo ésta la autoridad competente en la materia conforme a lo dispuesto en el artículo 28 fracción IX y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como el artículo 5 inciso Q) y R) de su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental.
LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES PARA EL ESTADO DE NAYARIT (LRRPCBIEN, POGE: 12 de junio de 2002. Última reforma publicada en el POGE: 08 de noviembre de 2016)	
Título Segundo, Capítulo I, artículo 6 fracción I, inciso b) y fracción II inciso a).	En este artículo se indican los tipos de condominios de acuerdo con sus características, específicamente la fracción I inciso b) referente a que, por su estructura, el fraccionamiento se trata de un condominio horizontal (edificación de un nivel de altura); por su parte, la fracción II indica los tipos de condominio por su uso, que en el caso del proyecto, es aplicable el inciso a) referente al uso habitacional (dado que se trata de instalaciones complementarias a una vivienda turística).

Disposición	Vinculación con el proyecto
Título Segundo, Capítulo I, artículo 9, fracción III.	En este artículo se indican las condiciones por las que se puede originar el régimen de propiedad en condominio, particularmente la fracción III que indica que el régimen procede cuando el propietario de un inmueble divida el predio en departamentos, lotes o locales para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un lugar común de propiedad que sea indivisible, lo cual es el caso del proyecto al ubicarse en un lote perteneciente al Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", además de contar éste último con áreas de uso común, tales como vialidades y jardines.
LEY DE INGRESOS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NAYARIT; PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025 (POGE: 23 de diciembre de 2024. Última reforma publicada en el POGE: 30 de diciembre de 2024)	
Ley de Ingresos del Estado Libre y Soberano de Nayarit; para el ejercicio fiscal 2025.	Este instrumento se vincula para los pagos de derechos, licencias y/o autorizaciones a nivel estatal.

III.6.3 Leyes y Reglamentos de nivel Municipal

Los instrumentos normativos de carácter municipal vinculantes con el proyecto se muestran en la siguiente tabla.

Tabla 13. Vinculación del proyecto con las Leyes y Reglamentos de nivel Municipal

Disposición	Vinculación con el proyecto
REGLAMENTO DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO, PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO PARA EL MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS NAYARIT (POGE: 15 de mayo de 2019. Última reforma publicada en el POGE: 28 de diciembre de 2023)	
Título IV, artículo 35.	El proyecto se ubica al interior de un desarrollo condominal en operación, en una zona urbanizada y en proceso de consolidación que tiene un uso de suelo urbano del tipo turístico y apto para el crecimiento de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas. De igual manera, se elabora la presente MIA-P correspondiente al Estudio en materia de impacto ambiental respectivo.
Título IV, artículo 36.	Para la realización del proyecto se requerirán las licencias de construcción y urbanización, entre otras, motivo por el cual se requiere previamente la obtención del Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental que para tal efecto emita la SEMARNAT, y una vez obtenido estar en condiciones de solicitar las citadas licencias al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.
Título V, Capítulo I, artículo 37.	El proyecto al ubicarse en un ecosistema costero al interior de la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar, es competencia de la Federación para la evaluación en materia de impacto ambiental, por tal razón, se somete a evaluación y dictaminación la presente Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular ante la SEMARNAT.
Título VI, Capítulo I, artículo 57.	En la ejecución del proyecto se contemplan medidas de mitigación orientadas a la prevención, mitigación y/o compensación de los impactos posibles a generarse en el medio ambiente, los cuales pueden consultarse en el Capítulo VI de la presente MIA-P. Lo anterior, tomando en cuenta las condiciones actuales como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones.
Título VI, Capítulo I, artículo 75.	En la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto se verificará que los vehículos, equipos y maquinaria utilizada trabajen en óptimas condiciones con la finalidad de generar el menor impacto a la atmósfera por la emisión de ruido y polvo y se trabajará en horarios diurnos, con lo que se garantizará que las emisiones de ruido se mantengan por debajo de los límites máximos permitidos establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-080-SEMARNAT-1994 y la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994.
Título VII, Capítulo Único, artículo 88 fracción XI y XXXIII.	Se manifiesta que en la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto se verificará que los vehículos, equipos y maquinaria de obra reciban el mantenimiento periódico en talleres ubicados en la región, con lo que se garantizará que las emisiones de gases contaminantes se mantengan por debajo de los límites máximos permitidos establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-2015, la Norma Oficial Mexicana NOM-045-SEMARNAT-2017 y la Norma Oficial Mexicana NOM-050-SEMARNAT-2018.

Disposición	Vinculación con el proyecto
	Una vez iniciadas las actividades de preparación del sitio y construcción, los residuos sólidos urbanos generados por los trabajadores serán colocados en contenedores de 200 litros; por su parte, los residuos de manejo especial resultantes de las actividades de construcción (escombros) serán colocados de manera temporal en un sitio específico dentro del predio cercano al punto de ingreso y salida del mismo. Ambos residuos serán recolectados por los vehículos de la empresa subcontratada para la ejecución del proyecto y transportados al relleno sanitario "Los Brasiles", o bien, al sitio autorizado por la Autoridad ambiental estatal y que por la cercanía al proyecto resulte más conveniente. En la etapa de operación del proyecto serán los vehículos que se encuentran bajo la responsabilidad social de la Asociación Civil del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" los encargados de la recolección, transporte y disposición final de los residuos.
REGLAMENTO MUNICIPAL DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT (POGE: 09 de julio de 2003. Última reforma publicada en el POGE: 08 de agosto de 2009)	
Título Primero, Capítulo III, artículo 15. Título Primero, Capítulo IV, artículo 23 inciso E). Título Primero, Capítulo V, artículo 29. Título Primero, Capítulo VII, artículo 38, 39 inciso e), 40 y 42 inciso b).	En el artículo 15 se indica la clasificación de áreas y predios. Dicho esto, se tiene que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas ha dividido el territorio municipal el zonas primarias y secundarias, ubicándose el sitio del proyecto en un área de uso turístico. El artículo 23 es referente a la clasificación de las zonas secundarias, en este caso es aplicable la fracción E) relativa a las áreas de Desarrollo Turístico. Por su parte, el artículo 29 hace referencia a las consideraciones respecto a las normas de control de utilización del suelo y de edificación. El artículo 38 indica las acciones que la reglamentación de zonas turísticas tiene como finalidad; el artículo 39 versa respecto a los usos específicos permitidos en las zonas turísticas, particularmente el inciso e) relativo a las casas o residencias turísticas debido a que el proyecto se trata de una terraza de playa para la recreación y el esparcimiento, la cual integra instalaciones complementarias a una vivienda unifamiliar turística. Además, en el artículo 40 se establece la equivalencia entre unidades turísticas y finalmente en el artículo 42 se mencionan algunas consideraciones respecto las zonas que se constituyan bajo régimen condominal, específicamente el Inciso b) respecto a la superficie mínima del lote y la densidad del proyecto.
Reforma al artículo 3 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Bahía de Banderas (POGE, 08 de agosto de 2009).	En este artículo se indica la definición del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, el COS permitido para el proyecto es del 0.30, presentando el proyecto una superficie total cubierta de 113.76 m^2 que corresponde a 0.27 veces la superficie total del predio, por lo tanto, el proyecto cumple con la normatividad en referencia.
REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT (POGE: 06 de febrero de 2008. Última reforma publicada en el POGE: 17 de junio de 2021)	
Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción para el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.	Este instrumento se vincula en la etapa constructiva y en operación del proyecto, respetando los lineamientos de construcción señalados; así mismo, se acatarán las especificaciones establecidas en el Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro, dado que el sitio del proyecto se ubica al interior del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro".
REGLAMENTO DE LIMPIA PARA EL MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS (POGE: 06 de febrero de 2008. Última reforma publicada en el POGE: 11 de diciembre de 2020)	
Capítulo II, artículo 19 fracción III.	Este instrumento se vincula, dado que el municipio de Bahía de Banderas tiene el relleno sanitario "Los Brasiles", al cual serán transportados los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial generados en el proyecto, o bien, al sitio autorizado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nayarit y que por la cercanía al proyecto resulte más conveniente.
LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT; PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025 (POGE, 23 de diciembre de 2024)	
Ley de Ingresos para el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; para el ejercicio fiscal 2025.	Este instrumento se vincula para los pagos de derechos, licencias y autorizaciones a nivel municipal.

IV. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL Y SEÑALAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DETECTADA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO

IV.1 Delimitación del área de estudio

IV.1.1 Delimitación del Sistema Ambiental

La estrategia se basa en una aproximación de escalas diversas para la compresión del territorio en el que se inserta el lote tomando en cuenta criterios que permitan establecer certidumbre jurídica y técnica al proyecto, misma que considera el análisis territorial, así como el análisis funcional y el análisis del grado de deterioro o conservación, así como las disposiciones y los instrumentos legales aplicables al sitio del proyecto y su política de desarrollo.

Debido que el SA es un concepto cuya delimitación puede variar de acuerdo con la percepción individual, dicha delimitación se derivó del análisis territorial y la opinión de los especialistas por cada área que conformaron el equipo para la realización del presente documento considerando los siguientes criterios de delimitación.

- Infraestructura y límites de localidades aledañas al sitio del proyecto.
- Urbanizaciones y edificaciones en operación en el contexto inmediato dentro del SA.
- Uso de suelo y vegetación aledaños al predio, así como los límites con los predios con uso de suelo urbano.
- Umbral de la zona urbana actual colindante con el Océano Pacífico, así como el límite del área urbana del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro".
- Corrientes de agua superficial, así como la delimitación de las cuencas, subcuencas y microcuencas.
- Vías de comunicación terrestre.
- Límites de las Unidades Ambientales establecidas en el PMDUBB.

Mediante la interposición de capas de información se procedió a delimitar el Sistema Ambiental, el cual se localiza al sur del municipio de Bahía de Banderas y colindante con el Océano Pacífico, entre la localidad de La Cruz de Huanacaxtle y la localidad de Punta de Mita. Una vez indicado lo anterior, los límites del Sistema Ambiental del proyecto en cuanto a las consideraciones señaladas son:

- El límite norte se estableció conforme a la delimitación de la Unidad Ambiental 3 D-2 y 3 D-9 del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, así como el trazo de la Carretera Punta de Mita - La Cruz de Huanacaxtle.
- Hacia el oriente el polígono está definido por el límite de la mancha urbana de la localidad de La Cruz de Huanacaxtle, así como los límites de las parcelas con uso turístico conforme al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas.
- Los límites hacia el sur se encuentran definidos por la línea de costa del Océano Pacífico, la cual incluye los límites del área urbana del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro".
- Hacia poniente el polígono está definido por el cauce del escurrimiento de temporal que desemboca en el Estero "La Lancha", haciéndose coincidir este punto con la línea de costa.

Se tiene entonces que el polígono del Sistema Ambiental, que incluye el Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", así como diferentes hoteles, condominios y demás desarrollos turísticos en operación ubicados sobre la costa, comprende una superficie total de **1,257.86 ha**.

IV.1.2 Caracterización y análisis del Sistema Ambiental

Al interior del Sistema Ambiental del proyecto se observa que las condiciones de la vegetación han sido alteradas considerablemente debido a las presiones antropogénicas, principalmente las relacionadas con las actividades

turísticas. La cobertura vegetal principal existente al interior del SA es la selva, además de usos antrópicos como son la agricultura de temporal y los asentamientos humanos. El ecosistema predominante que se observa es la selva baja caducifolia y en segundo orden se encuentra la selva mediana subcaducifolia, siguiendo la cobertura antrópica correspondiente a las áreas agrícolas, las cuales se ubican hacia la zona de Destiladeras y hacia el oriente del SA en la periferia de la localidad de La Cruz de Huanacaxtle, en tanto que las áreas urbanizadas corresponden a los condominios, conjuntos hoteleros y demás desarrollos localizados sobre la costa del Océano Pacífico.

El uso de suelo en las inmediaciones de la zona donde se ubica el proyecto presenta una vocación urbana, con presencia de una estructura vial a nivel regional y local, así como extensas zonas con vegetación arbustiva y herbácea. Además, existe en la zona la presencia de viviendas, hoteles y demás desarrollos turísticos, áreas en proceso de urbanización incipientes, infraestructura para la prestación de servicios, zonas desmontadas, predios vacantes y escurrimientos superficiales de temporal; no obstante, el desarrollo turístico en el Sistema Ambiental y principalmente al interior del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" ha permanecido con densidades bajas.

IV.1.2.1 Caracterización y análisis retrospectivo de la calidad ambiental del SA

En el Sistema Ambiental es notable la fragmentación de la vegetación endémica debido a las presiones antrópicas que se han realizado a lo largo del tiempo, misma que a su vez, ha condicionado enormemente la presencia continua y abundante de la fauna local. A manera de resumen, la principal problemática que condiciona la calidad ambiental de SA se puede sintetizar en los puntos siguientes.

- Modificación del hábitat por las actividades de urbanización
- Modificación del paisaje
- Caza y comercio de flora y fauna silvestre
- Tala de forma aislada
- Riesgo de incendios forestales
- Crecimiento o consolidación de asentamientos humanos irregulares
- Suelos desnudos con signos de erosión

Una vez conocida la problemática presente en el Sistema Ambiental, a continuación se realiza el siguiente análisis retrospectivo de la calidad ambiental del SA.

Primeramente, se debe tomar en cuenta que la zona donde se ubica el proyecto corresponde a un ecosistema transformado, es decir, ya fue previamente impactada desde la construcción de múltiples desarrollos turísticos, construcción de vialidades, tendido de redes de infraestructura y actividades de lotificación y despalme de los predios, entre otros. En este sentido, el SA muestra características de fragmentación y perturbación de la vegetación derivado de las presiones antrópicas generadas por el crecimiento urbano y turístico de la zona de La Cruz de Huanacaxtle y Punta de Mita, y en general, del municipio de Bahía de Banderas. En segundo término, la creación del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" al interior del cual se localiza el predio ha propiciado la disminución de la flora endémica y, por ende, el desplazamiento de la fauna hacia áreas aledañas, no obstante, al interior del Sistema Ambiental aún existen algunos sitios muy específicos donde conviven elementos nativos mezclados con vegetación propia de sitios perturbados, los cuales forman un hábitat especial que proporciona recursos alimentarios y abrigo a una cantidad importante de especies de fauna local.

En resumen, la flora y fauna presente en el lote es escasa y presenta una baja diversidad de especies. La vegetación del predio se encuentra integrada principalmente por ejemplares arbustivos, con la presencia de individuos de palmera dispersos, los cuales se encuentran ampliamente distribuidos en el Sistema Ambiental. Así mismo, las obras se construirán de manera elevada y no desplantadas directamente sobre el terreno natural, con lo que se favorecerá la conservación de la dinámica natural de acumulación de arena de la duna costera y la preservación del hábitat de anidación de la tortuga marina, por lo que la instalación del proyecto no pondrá en riesgo ni comprometerá la biodiversidad de las especies dentro del ecosistema.

IV.1.3 Delimitación y descripción del Área de Influencia

A nivel de Regionalización Ecológica, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas establece Unidades Ambientales que identifican y definen el manejo de los recursos naturales del municipio. En este sentido, de acuerdo con el Plano D-02 Unidades Ambientales del PMDUBB, el sitio del proyecto se encuentra ubicado dentro de la Unidad Ambiental 3 D-9 denominada "Punta El Burro".

A efecto de definir los límites del Área de Influencia del proyecto se retomó el criterio de las Unidades Ambientales establecidas en el PMDUBB, así como los criterios antes utilizados para la delimitación del SA, específicamente los escurrimientos superficiales, las coberturas vegetales, las áreas de desplazamiento de la fauna silvestre, las vialidades y las urbanizaciones, así como valorar la posible alteración de la calidad visual por la realización de las obras, además de incluir el polígono del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" y tomar como referencia la línea de costa del Océano Pacífico. En congruencia con lo anterior, una vez delimitado el polígono, se tiene que la superficie del Área de Influencia del proyecto es de **49.04 ha**.

El AI presenta características en la que prevalecen los impactos antropogénicos, donde históricamente se han generado afectaciones sobre la vegetación debido a la creación del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" y más recientemente debido al desarrollo inmobiliario, lo cual ha propiciado, además, los cambios de uso de suelo. Otra característica del Área de Influencia es que se observan indicios de fragmentación generados por la Carretera Punta de Mita - La Cruz de Huanacaxtle y la vialidad de ingreso al Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", en las cuales se presenta el efecto de borde, generando impactos directos como el atropellamiento de fauna.

Todo lo anterior se refleja en la calidad del ecosistema del Área de Influencia debido principalmente a la perturbación de las actividades humanas, lo que condiciona enormemente la presencia continua y abundante de fauna local, no obstante, se debe indicar que el Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" se ha concebido con criterios de sustentabilidad, optando por la utilización de densidades bajas, integrando la vegetación como un atributo paisajístico relevante, por lo que hacia el poniente del AI se ubica una zona con vegetación recuperada donde conviven elementos nativos mezclados con vegetación propia de sitios perturbados, los cuales conforman un hábitat que proporciona recursos alimentarios y abrigo a las especies de fauna locales.

IV.2 Caracterización y análisis del Sistema Ambiental

Con base en la información recopilada en la fase de caracterización ambiental se realiza el presente diagnóstico del Sistema Ambiental con la finalidad de identificar y analizar las tendencias del deterioro natural y grado de conservación, así como de la calidad de vida que se presentará en la zona dado el aumento de población y las áreas productivas en las que incida en consideración de tiempo y espacio. Para este análisis se utilizó la sobreposición de cartografía donde los aspectos bióticos y abióticos fueron cruzados con información levantada en campo.

IV.3 Diagnóstico ambiental

IV.3.1 Integración e interpretación del inventario ambiental

El crecimiento tanto urbano como turístico del municipio de Bahía de Banderas se debe, por una parte, al atractivo paisajístico de la región integrado por extensas playas y vegetación exuberante principalmente, así como sus condiciones climáticas de gran aceptación para el turismo nacional e internacional, lo que conlleva a la inversión orientada, entre otras, a desarrollos inmobiliarios, lo que se traduce en ingreso de divisas a nivel local como regional.

Por otro lado, se considera que las obras del proyecto pueden ser realizadas con un amplio rango de aplicación de medidas de mitigación y prevención con el fin de reducir los efectos que pudieran ocasionarse al medio ambiente. Adicionalmente y con la finalidad de llevar a cabo el registro y control de la eficiencia de las medidas propuestas y aplicadas, se contempla llevar a cabo un programa de vigilancia ambiental.

IV.3.1.1 Síntesis del inventario de flora y fauna

De conformidad con el análisis realizado en el sitio donde se pretende realizar el proyecto, no se detectó ninguna especie de flora silvestre enlistada en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, presentando el lote

una superficie de duna costera sobre la mayor parte del polígono de aprovechamiento, teniendo una escasa cobertura vegetal, la cual se compone de algunos ejemplares de palma de coco de agua (*Cocos nucifera*) y palma washingtonia (*Washingtonia robusta*) dispersos y de talla chica, así como pequeños manchones de vegetación arbustiva y herbácea ornamental integrada por individuos de maguey blanco (*Agave americana*), majagua (*Hibiscus elatus*), lechuga de mar (*Scaevola taccada*) y sábila (*Aloe vera*), los cuales se prevén conservar.

En cuanto al análisis de fauna silvestre, fue escasa la presencia de especies, siendo el grupo de las aves el de mayor riqueza y abundancia debido a la escasa vegetación presente en el lote, así como las presiones antrópicas que se han realizado y se continúan realizando en el Área de Influencia y el Sistema Ambiental, lo que ha provocado que la fauna se desplace a los sitios aledaños con condiciones de vegetación que proporcionen refugio, alimento y/o descanso. Dado que el proyecto se ubica en colindancia con el Océano Pacífico, la Zona Federal Marítimo Terrestre puede ser lugar de tránsito y/o arribada para el proceso de anidación de la tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) y tortuga negra o prieta (*Chelonia agassizii*), ambas en la categoría de En peligro de extinción de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, no obstante, no se observó de manera directa la presencia de estas dos especies de tortuga marina durante los muestreos de campo. En caso de presenciar el avistamiento de algún ejemplar de tortuga marina en el frente de playa, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso.

Las especies de fauna silvestre y flora ornamental (vegetación nativa) registradas en el predio se encuentran bien distribuidas en el Área de Influencia y el Sistema Ambiental del proyecto, por lo tanto, con la construcción y operación de las instalaciones no se pondrán en riesgo ni se comprometerá su biodiversidad.

IV.3.2 Construcción del escenario a futuro

El proyecto formará parte de los desarrollos inmobiliarios a consolidarse en la zona de La Cruz de Huanacaxtle y Punta de Mita, por lo cual, los impactos ambientales que pudieran ocasionarse serían de baja magnitud toda vez que el área donde se inserta el proyecto presenta características de fragmentación debido a la modificación de la cobertura natural del suelo realizada por la urbanización y construcción del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" donde se ubica el predio, además de múltiples desarrollos turísticos en operación y que se han venido instalando en la región de Bahía de Banderas, presentando el lote una escasa cobertura vegetal.

Para la realización de la valoración de cada uno de los componentes bióticos y abióticos del Sistema Ambiental, se recurrió a su descripción de la condición actual y a la condición del sitio una vez que se emplace el proyecto.

Tabla 14. Componentes ambientales en el Sistema Ambiental

Componentes del sistema		Condición actual	Condición con el proyecto
ABIÓTICOS	CLIMA	El cambio climático tiene origen en la alteración de la atmósfera generada por la creciente incorporación de gases de efecto invernadero: vapor de agua, bióxido de carbono, metano, óxido nitroso, ozono y clorofluorocarbonos. De acuerdo con las características de urbanización del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" y el Sistema Ambiental, se puede señalar que el proyecto no contribuirá de manera significativa a las emisiones de GEI, por lo que los registros meteorológicos no revelan que los fenómenos naturales y las actividades humanas hayan modificado el clima regional.	Durante la etapa de preparación del sitio y construcción, de manera muy puntual el emplazamiento de la obra podrá ocasionar una disminución poco significativa de la humedad relativa y la creación de pequeñas islas de calor, esto generado por la realización de los trabajos de movimiento de tierras y la construcción de la obra civil. En la etapa de operación, las superficies de concreto y/o fibra de vidrio, entre otros, emitirán calor por el reflejo del sol, con lo que se espera haya una sensación más cálida en las áreas exteriores del proyecto, no obstante, dada la colindancia con el Océano Pacífico, éste generará confort por las corrientes de aire fresco que circulen al interior del lote. Se tendrán equipos en la terraza que generarán calor, no obstante, dada la naturaleza del proyecto a ser ocupado por temporadas, estas emisiones no serán representativas.
	SUELO	El predio se encuentra en un área urbanizada, sometida a impactos antrópicos y a efectos naturales que han modificado la condición natural del suelo.	Se contempla que las posibles afectaciones al suelo sean mitigadas a través de la aplicación de medidas de prevención y mitigación dadas sus características y su potencial como área de anidación de la tortuga marina, las cuales incluyen,

Componentes del sistema			Condición actual	Condición con el proyecto
			El suelo al interior del predio se encuentra formado en la mayoría de su superficie por duna costera con la presencia de vegetación arbustiva y herbácea, así como ejemplares de palmera dispersos. No se observan indicios de erosión del suelo por la acción hídrica ni eólica.	entre otras, la utilización de equipos menores y la conservación de la vegetación existente, así como el desplante de las obras sobre una plataforma elevada y no directamente sobre el terreno natural, propiciando de esta manera la protección y conservación de la dinámica natural de la duna costera.
	AGUA	DISPONI-BILIDAD	El Condominio en el que se inserta el proyecto ya cuenta con una red de agua potable, la cual se ubica por la vialidad local de ingreso al proyecto y es administrada por la Asociación Civil "Hogares Vista Punta del Burro A.C.". En los trabajos de exploración para la realización del Estudio de mecánica de suelos se encontró el Nivel de Aguas Freáticas (NAF) a una profundidad de 2.40 m.	El abasto de agua potable en todas las etapas del proyecto provendrá de la infraestructura hidráulica existente en el Lote 4. El requerimiento de este insumo no representa un incremento sustancial que pudiera poner en riesgo el recurso con el que dispone el Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" ni la región de Bahía de Banderas.
		CALIDAD	El Sistema Ambiental se encuentra delimitado al sur por el Océano Pacífico, el cual no tiene documentadas evidencias de contaminación. Por su parte, el Arroyo "El Burro" ubicado a una distancia de 350 m al oriente del lote, sí presenta indicios de contaminación por la acción antrópica. Conforme al Reglamento interno del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", cada lote deberá implementar su propio sistema para el manejo los desechos hidrosanitarios a generarse en la etapa de operación, tales como plantas de tratamiento de aguas residuales.	Al interior del predio no existen corrientes de agua superficiales permanentes o intermitentes, no obstante, el polígono del proyecto colinda con el área de ZFMT y TGM, por lo que se consideró que el material suelto generado en la etapa constructiva del proyecto, puede ser arrastrado hacia dicha zona en la época de lluvias, por lo que se prevé colocar tapiales en las colindancias del predio, entre otras medidas. Por su parte, en la etapa de operación, para el desalojo de las aguas grises generadas en la tarja y coladera de la cocina, así como la regadera exterior del proyecto, la red se conectará a la infraestructura de drenaje sanitario existente en el Lote 4, para finalmente ser descargadas en una planta de tratamiento de aguas residuales.
	AIRE		A nivel municipal la industria con emisiones a la atmósfera es prácticamente nula. La generación de emisiones en el Sistema Ambiental está dada principalmente por las fuentes de área generadas por suelos desnudos, tierras agrícolas donde la utilización de fertilizantes aplicados a los cultivos constituye una fuente de emisión de nitrógeno a la atmósfera, así como incendios forestales y la quema de residuos a cielo abierto. Otro generador de emisiones a la atmósfera la integran los vehículos y equipos que son operados con combustibles fósiles, no obstante, se considera que la cercanía con el Océano Pacífico favorece la dispersión de los mismos.	A nivel de sitio del proyecto, la calidad del aire podrá verse afectada de forma temporal durante la etapa de preparación del sitio y construcción debido a la generación de polvo y los gases de combustión emitidos por los vehículos, equipos y maquinaria, por lo cual se aplicarán medidas de mitigación como mantenimiento preventivo a los mismos, así como riegos en el frente de obra. Además, se colocará un decálogo ambiental en un sitio altamente transitado al interior del sitio del proyecto y se evitará realizar fogatas, entre otras. En la etapa de operación y mantenimiento, las emisiones provendrán de los equipos instalados para el correcto funcionamiento de las instalaciones, tales como equipos de cocina. Los vehículos del Promovente y visitantes del proyecto serán también emisiones asociadas, las cuales se consideran no representativas dada la naturaleza del proyecto como un espacio para la recreación y el esparcimiento a ser ocupado por temporadas estacionales.

Componentes del sistema		Condición actual	Condición con el proyecto
BIÓTICOS	FLORA	El Sistema Ambiental es producto de la fragmentación del ecosistema y el efecto de borde, lo que se evidencia al presentar parches de vegetación dispersos de superficies variables donde existen remanentes de vegetación nativa, la cual presenta cierto grado de perturbación. En el Sistema Ambiental la cobertura vegetal principal es la selva, existiendo dos clases: la selva mediana subcaducifolia y la selva baja caducifolia (ambos del tipo secundaria arbustiva), cubriendo aproximadamente el 89.32% de su superficie total. El resto de la superficie lo componen las áreas agrícolas, misma que corresponde a las áreas impactadas por la implementación de cultivos de temporal ubicadas principalmente hacia el área de Destiladeras y en la periferia de la localidad de La Cruz de Huanacaxtle. Por su parte, la urbanización del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" modificó la vegetación original del área donde se localiza el lote, así como la habilitación de las áreas verdes con especies de ornato que ha ido ganando terreno en la medida en que se realizan dichas actividades de urbanización.	Al interior del predio se observa la presencia de algunos ejemplares de palma de coco de agua (*Cocos nucifera*) y palma washingtonia (*Washingtonia robusta*) de talla chica dispersos, así como pequeños manchones de vegetación arbustiva y herbácea ornamental. De la especies de flora silvestre identificadas al interior del sitio del proyecto, ninguna se encuentra enlistada en alguna categoría de riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010. Se contempla que el desplante de las obras se realice sobre una estructura elevada y no directamente sobre el terreno natural con el objetivo de evitar en lo mayor posible la afectación de la vegetación existente sobre el área de aprovechamiento, siempre procurando afectar lo menos posible a la vegetación arbustiva ornamental presente en el lote y, en caso de ser estrictamente necesario, realizar la reubicación de los ejemplares arbustivos que se localicen en el área de desplante cuando técnicamente sea viable. No se agregarán nuevas especies de flora al proyecto debido a que la habilitación de las áreas de jardín ornamentales estará conformada por la vegetación existente en el predio. De acuerdo a los resultados obtenidos en los muestreos de campo, se tiene que el lote presenta una baja diversidad y abundancia de especies de flora silvestre, siendo ésta principalmente del tipo arbustiva y herbácea ornamental, parte de la cual se encuentra bien distribuida en el Sistema Ambiental (se refiere a la vegetación nativa), por lo que la construcción del proyecto no pondrá en riesgo ni se comprometerá la biodiversidad de dichas especies dentro del ecosistema.
	FAUNA	A nivel de SA y AI, el proceso de consolidación del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" implicó el desmonte y despalme del área, además, la construcción de redes viales de comunicación, como son la Carretera Punta de Mita - La Cruz de Huanacaxtle ha generado la fragmentación del ecosistema y el efecto de borde, propiciando la reducción de las poblaciones de fauna por pérdida del hábitat. En virtud de que el predio y en general el Área de Influencia ha estado sujeta a los impactos ambientales provocadas por la acción antrópica, las diferentes especies de fauna oriundos de la zona han emigrado hacia otras áreas, principalmente hacia las zonas con condiciones de vegetación. Las especies que se distribuyen en las inmediaciones del predio y sus colindancias corresponden principalmente a las aves, reptiles y mamíferos de tamaño pequeño, siendo	Para la identificación de la fauna silvestre ubicada al interior del predio se utilizaron métodos directos e indirectos. Las especies observadas de manera directa en lote y sus colindancias fueron escasas, toda vez que la zona donde se inserta el predio ya fue impactada desde hace años por la urbanización del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro". El listado de fauna silvestre presentado es enunciativo de las especies que se han reportado en las inmediaciones del predio, siendo algunas especies de aves las que se pudieron identificar visualmente (registro directo), mientras que para la identificación del el resto de ellas se recurrió a la bibliografía para cada uno de los grupos faunísticos (registro indirecto). Algunas especies están muy bien adaptadas a los hábitats modificados. De las especies de flora y fauna silvestre registradas de manera directa e indirecta en las inmediaciones del predio y sus colindancias que se encuentran en alguna categoría de riesgo conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, únicamente se identificaron algunas especies de fauna, siendo éstas la iguana verde (*Iguana iguana*), la iguana negra o garrobo (*Ctenosaura pectinata*), el huico de líneas de Jalisco (*Aspidoscelis lineattissimus*), el perico frente naranja (*Eupsittula canicularis*), la gaviota ploma (*Larus heermanni*), el aguililla negra menor (*Buteogallus*

Componentes del sistema		Condición actual	Condición con el proyecto
		el grupo de las aves el de mayor presencia, ya que a pesar de existir ciertas condiciones de vegetación al interior del predio, las actividades humanas que se realizan a los alrededores y que se han venido desarrollando a lo largo de los años, han provocado que disminuya la calidad de hábitat y que las especies se muden a los sitios donde las presiones antrópicas son menores.	*anthracinus*), el carpintero pico plateado (*Campephilus guatemalensis*) y el halcón peregrino (*Falco peregrinus*). Además, conforme a la revisión bibliográfica, se tiene que la Zona Federal Marítimo Terrestre ubicada al interior del Sistema Ambiental está considerada como un área de distribución de la tortuga marina, por lo que la zona de playa colindante con el predio puede ser lugar de tránsito o arribada de la tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) y/o la tortuga negra o prieta (*Chelonia agassizii*) para el proceso de anidación, no obstante, en los muestreos de campo no se realizó el avistamiento ni se detectaron indicios de la presencia de ningún ejemplar de tortuga marina en el frente de playa, ni al interior del predio. Se espera que con la conservación y mantenimiento de la vegetación ornamental existente en el lote se beneficie en el mediano plazo la presencia de las especies señaladas, ya que la mayoría de las especies de fauna enlistadas poseen un extenso rango de distribución, una dieta amplia y un comportamiento gregario. De igual manera, una vez que se consoliden las áreas de jardín, se prevé que la vegetación ornamental existente funcione como un sitio de paso, descanso, refugio y/o alimentación para las especies de fauna silvestre que se encuentren adaptadas a los hábitats modificados.
SOCIOECONÓMICOS	POBLACIÓN	En la población del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" y demás urbanizaciones y desarrollos turísticos ubicadas dentro del Sistema Ambiental se percibe una aceptación positiva hacia las actividades turísticas. La población del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" en el que se ubica el proyecto es incipiente, esto debido a que el citado desarrollo condominal se encuentra integrado por viviendas turísticas de descanso que son habitadas principalmente por temporadas estacionales.	Desde la etapa de preparación del sitio hasta la operación y mantenimiento del proyecto, serán principalmente los habitantes de la localidad de La Cruz de Huanacaxtle, Punta de Mita y de la región de Bahía de Banderas los que resultarán beneficiados en primera instancia con las oportunidades de empleo. Los empleos que se generarán en las primeras dos etapas del proyecto (preparación del sitio y construcción) ascienden a 12 personas. Así mismo, en la etapa de operación se generarán empleos permanentes y temporales relativos al personal especializado que ingrese al proyecto de manera eventual para realizar el mantenimiento de los equipos e instalaciones que lo requieran, mismo que se mantendrá durante toda la vida útil del proyecto.
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	La infraestructura de la zona donde se localiza el predio fue instalada previamente por la Asociación Civil "Hogares Vista Punta del Burro A.C.", la cual tiene capacidad suficiente para dar servicio al proyecto. Al interior del desarrollo condominal donde se localiza el proyecto, el suministro y cobro del agua potable es proporcionado por la Asociación Civil "Hogares Vista Punta del Burro A.C.", así como la recolección de los residuos sólidos urbanos, seguridad y vigilancia 24/7, limpieza de las áreas comunes, limpieza de las vialidades internas y limpieza del área de playa, en tanto que el servicio de energía eléctrica será	La operación de las instalaciones no ocasionará una sobredemanda de servicios e infraestructura no prevista durante ninguna de las etapas del proyecto. Para el suministro de los servicios básicos, el proyecto se conectará a la infraestructura existente en el Lote 4. Las aguas grises provenientes de la tarja y coladera de la cocina, así como de la regadera exterior del proyecto serán desalojadas hacia la red sanitaria del Lote 4 para ser descargadas finalmente en una planta de tratamiento de aguas residuales. En lo que respecta a las aguas pluviales, las excedencias de lluvia que se generen en la azotea de la cocina serán desalojadas hacia un registro arenero con línea de demasías hacia la vialidad local de ingreso al predio, mientras que las que se generen en las cubiertas de la terraza serán desalojadas hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar, una parte de las cuales se filtrarán al subsuelo y otra parte fluirá de manera superficial

Componentes del sistema		Condición actual	Condición con el proyecto
		provisto por la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y el servicio de telefonía e internet estará a cargo de la empresa MEGA, o bien, cualquier otra empresa local del ramo. Por su parte, en lo que corresponde a las aguas residuales, cada lote deberá implementar un sistema alterno para el manejo adecuado de las aguas residuales que se generen en la etapa de operación conforme a lo indicado en el Reglamento interno del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro".	hacia el Océano Pacífico debido a la pendiente topográfica del terreno. Los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial generados en la etapa de preparación del sitio y construcción serán transportados al relleno sanitario "Los Brasiles" por vehículos particulares de la empresa subcontratada para la construcción del proyecto con la periodicidad que se requiera, o bien, al sitio autorizado por la Autoridad ambiental estatal más cercano al predio. En la etapa de operación y mantenimiento serán los vehículos recolectores que se encuentren bajo la responsabilidad social de la Asociación Civil "Hogares Vista Punta del Burro A.C." quienes se encarguen de dicha tarea. También en la localidad de La Cruz de Huanacaxtle y Punta de Mita, así como en la región de Bahía de Banderas existen Asociaciones Civiles que se encargan de realizar el acopio de materiales reciclables, principalmente plástico, cartón y metal. Se buscará transportar dichos residuos a los centros de acopio de la región.

Finalmente, con el objetivo de vislumbrar el posible escenario de disturbio derivado de algún agente perturbador que probablemente se podría presentar en el área donde se contempla realizar el proyecto, y con ello reducir o minimizar el riesgo que se presentaría, así como fomentar acciones de protección y conservación de los ecosistemas, el desplazamiento de la población e infraestructura, entre otros, se manifiesta que, conforme a lo descrito a lo largo del presente Capítulo y de acuerdo con la información obtenida del INEGI, CONAGUA, CENAPRED y el Atlas de Riesgos de Bahía de Banderas (2020), se considera que el Sistema Ambiental presenta un Índice de Vulnerabilidad bajo, esto en función de los siguientes aspectos.

- Riesgo de sismo: bajo
- Riesgo de deslizamientos del suelo: bajo
- Riesgo de licuefacción de suelos: bajo
- Riesgo de derrumbes: bajo
- Riesgo de flujos, subsidencias, hundimientos y/o agrietamientos: bajo
- Riesgo volcánico: bajo o muy bajo
- Riesgo de tsunamis: medio
- Riesgo de inundaciones: bajo
- Riesgo de lluvias torrenciales: bajo
- Riesgo de heladas, nevadas, tormentas de granizo, tormentas de polvo y tornados: muy bajo
- Riesgo de tormentas eléctricas: medio
- Riesgo de sequías: medio
- Riesgo de ciclones/huracanes: medio
- Riesgo de epidemias/pandemias: bajo

Expuesto lo anterior, se concluye señalando que, con la implantación del proyecto serán poco significativos los impactos negativos a generar, además de que se aplicarán medidas de prevención, mitigación y/o compensación a los resultantes. Por otra parte, se prevé que en el mediano plazo se mejoren, aunque a pequeña escala, las condiciones del ecosistema, puesto que actualmente el predio con vocación urbana se encuentra vacante. Al consolidar el proyecto, se aplicarán medidas que aun en la escala señalada contribuirán al impulso local, generando así la reversión de las tendencias de deterioro, logrando un desarrollo armónico con la región.

V. IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

V.1 Evaluación de los impactos

De acuerdo con las características del proyecto y del entorno donde se pretenden realizar las obras descritas anteriormente, los principales impactos que generará el proyecto y las medidas para prevenirlos, mitigarlos y/o compensarlos, entre otras que se mencionen en el Capítulo VI del presente Estudio, serán las siguientes.

V.1.1 Etapa de preparación del sitio

Actividad generadora de impactos: trazo y nivelación, delimitación de la superficie de desplante de las obras, colocación de señalética preventiva y restrictiva, colocación de contenedores de 200 litros para residuos y sanitario portátil, instalación de las obras provisionales, reubicación de flora (de ser el caso), carga y acarreo.

Impacto a la vegetación: la flora silvestre es uno de los factores más susceptibles a las actividades de limpieza y reubicación de la cobertura vegetal del terreno, no obstante, este impacto no será significativo contemplando que no se prevé la remoción de flora, además, la vegetación existente al interior del lote tiene una baja diversidad y abundancia de especies y presenta características de fragmentación y efecto de borde debido a las presiones antrópicas; así mismo, el proyecto se ha diseñado de manera que afecte la menor cantidad de especies de flora silvestre presente en el lote, no obstante, se podría realizar la reubicación de los ejemplares arbustivos ubicados en las áreas de desplante de las cimentaciones, únicamente en caso de ser necesario. Dicha vegetación se encuentra bien distribuida en el Sistema Ambiental (se refiere a la vegetación nativa), por lo que su afectación no se pondrá en riesgo ni comprometerá su biodiversidad dentro del ecosistema por la ejecución del proyecto.

Impacto a la fauna: los impactos identificados para la fauna silvestre se refieren principalmente a la alteración de la diversidad. Este impacto será derivado en un inicio por la instalación de las obras provisionales y el tránsito de vehículos, equipos menores y trabajadores de obra, lo que provocará el desplazamiento de la posible fauna a encontrar dentro del lote hacia los predios colindantes con el sitio del proyecto dentro del Sistema Ambiental, provocando alteración en la abundancia local y, por ende, la modificación de los índices de diversidad. Así mismo, al ser un proyecto colindante con el Océano Pacífico, no se contempla el tránsito vehicular ni de fauna en el área de ZFMT y TGM que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y/o crías de tortuga marina. En el caso del avistamiento o presencia de algún ejemplar de tortuga marina en la ZFMT o los TGM, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso.

Impacto al suelo: en esta intervención se contempla una alteración del suelo, el cual será afectado por las obras de preparación del sitio previas a las actividades constructivas. Este es uno de los impactos relevantes debido a las características de duna costera presentes al interior del lote y dado su potencial como área de anidación de la tortuga marina, no obstante, en la ejecución de las obras y actividades se están contemplando medidas orientadas a la protección y conservación del suelo. Cabe hacer énfasis que el suelo en el área del proyecto ya ha estado bajo constantes alteraciones desde hace años debido a la presión antrópica generada por el crecimiento urbano y turístico de la zona de La Cruz de Huanacaxtle y Punta de Mita, y de manera particular en el predio debido a la urbanización y construcción del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro".

Impacto a la hidrología: al interior del predio no se localiza ninguna corriente de agua superficial, no obstante, el lote colinda hacia el sur con el Océano Pacífico, el cual no tiene documentadas evidencias de contaminación, por lo que el impacto a este componente no se considera representativo. Debido a que el predio se encuentra inmerso en la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar, se colocarán tapiales sobre las colindancias del lote y con ello evitar la dispersión de los residuos sólidos urbanos y que puedan ser depositados en la playa o en alguna corriente de agua superficial cercana al predio, lo que podría causar su contaminación.

Impacto a la atmósfera: la calidad del aire podrá verse afectada de forma temporal por la emisión de humos generadas por fuentes móviles debido al tránsito de los vehículos, trabajadores y equipos; además, se generará polvo producido por las actividades de reubicación de flora silvestre, trazo, nivelación y acarreo de materiales.

Impacto al paisaje: el paisaje se alterará desde el momento que inicien las actividades de obra debido a que habrá equipos de obra, vehículos y trabajadores al interior del predio, elementos que generarán interacción y cambiarán la dinámica del sitio del proyecto y sus inmediaciones.

Impacto a la economía: se considera un impacto benéfico debido a la generación de empleos para la población local, además de que se captarán recursos al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas por motivo de licencias.

V.1.2 Etapa de construcción

Actividad generadora de impactos: actividades de movimiento de suelos, construcción de cimentaciones, tendido de redes de infraestructura, construcción de estructura de acero y concreto de la terraza, edificación de obra con el sistema constructivo tradicional en la cocina, cajón de estacionamiento, rampa de acceso y muros de piedra natural, colocación de acabados, instalación de mobiliario y equipos, implementación de las áreas de jardín, obras de conexión y pruebas de funcionamiento a las redes de infraestructura, desmantelamiento de las obras provisionales, limpieza general de la obra y traslado de material de escombro al sitio autorizado para su disposición final.

Impacto a la vegetación: no habrá impactos significativos a la vegetación debido a que la flora existe en el lote se ha conservado, además de haber realizado previamente la reubicación de los ejemplares de flora arbustiva ornamental que en su caso hayan sido estrictamente necesarios; así mismo, las actividades de construcción se ejecutarán respetando la vegetación conservada que no interfiera con las obras y actividades del proyecto.

Impacto a la fauna: en el sitio del proyecto es limitada la presencia de ejemplares de fauna silvestre, por lo que este componente no recibirá impactos sinérgicos, además, la mayoría de las especies de fauna terrestre pueden encontrarse en predios ya urbanizados y en cuanto a las aves, están acostumbradas a la presencia humana.

Se aplicarán las medidas precautorias establecidas en los numerales 5.4.4 y 5.4.5 de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012 referentes a los criterios de iluminación y en caso de avistamiento o presencia de algún ejemplar de tortuga marina en la ZFMT, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso. Una vez que las actividades de construcción hayan concluido, se prevé que de manera transitoria las áreas de jardín ornamentales funcionen como un sitio de paso, descanso, refugio y/o alimentación para las especies de fauna que se encuentren adaptadas a los hábitats modificados.

Impacto al suelo: las afectaciones al suelo se generarán debido principalmente a los trabajos de movimiento de tierras (apertura de cepas) para la colocación de las cimentaciones, no obstante, todas las oquedades en las cepas serán rellenadas con material de banco con la calidad que se indique en el Estudio de Mecánica de Suelos proveniente de sitios certificados, además, las instalaciones del proyecto se ubicarán sobre una plataforma elevada y no directamente sobre el terreno natural con el objetivo de minimizar las afectaciones a la duna costera.

Debido a la operación normal de la maquinaria y vehículos, se podrían generar derrames accidentales en pequeñas cantidades al suelo. Los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial generados en esta etapa serán manejados de manera adecuada y se hará uso del sanitario portátil con la finalidad de evitar la contaminación del suelo por la generación de aguas residuales.

Impacto a la hidrología: al interior del predio se ubica ninguna corriente de agua superficial, por lo que los impactos a la hidrología superficial no serán representativos. El principal escurrimiento más cercana al predio es el Arroyo "El Burro", el cual se localiza a una distancia aproximada de 350 m al oriente del lote; además, el sitio del proyecto colinda con la ZFMT y los TGM del Océano Pacífico.

Con la instalación del proyecto el régimen de recarga será modificado debido a que ya no se filtrarán al subsuelo las aportaciones pluviales que se generen en las áreas construidas. En esta etapa, el agua que deje de infiltrarse a esa porción del terreno será enviada a un registro arenero, así como a las áreas abiertas del lote debido a que las cubiertas de la terraza tendrán una pendiente del 2% para el desalojo de las excedencias de lluvia. Una parte de las aportaciones pluviales que se generen en las áreas descubiertas del predio se filtrarán al subsuelo y las restantes escurrirán superficialmente de manera natural hacia los Terrenos Ganados al Mar y la Zona Federal Marítimo Terrestre del Océano Pacífico debido a la topografía del terreno.

Impacto a la atmósfera: a nivel de Área de Influencia, la calidad del aire podría verse afectada de forma temporal por la generación de ruido, polvo y gases contaminantes generados por los vehículos, maquinaria y equipos, así como el tránsito de los trabajadores. Así también, se considera que la vegetación arbustiva ornamental existente en el predio mitigará como barrera física parte del efecto de la dispersión de polvo. Se evitará realizar fogatas.

Impacto al paisaje: durante la construcción del proyecto, el paisaje se alterará desde el momento que inicien las actividades de obra por el uso de maquinaria y equipos menores, así como el tránsito de los trabajadores de obra. Se prevé que las actividades de obra impacten negativamente el paisaje, por tanto, se colocarán tapiales en los límites del predio para minimizar el impacto visual.

Se tendrá establecido un horario de trabajo de las 8:00 a las 18:00 horas de lunes a viernes y sábados de 08:00 a 13:00 horas y al concluir las actividades de construcción se retirarán las obras de carácter temporal. Una vez concluido el proyecto se espera que mejore la imagen urbana del contexto inmediato, ya que se está proponiendo una arquitectura integrada al contexto mediante la aplicación de acabados acordes a los materiales y elementos de la región, además de la implementación de áreas de jardín.

Impacto a la economía: se considera un impacto benéfico debido a la generación de empleos para la población local y de la región. Así mismo, los insumos para la construcción del proyecto se obtendrán de establecimientos de la zona, permitiendo una derrama económica local. Otro aspecto positivo es que se captarán recursos al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas por motivo de licencias, entre otros.

V.1.3 Etapa de operación y mantenimiento

Actividad generadora de impactos: uso y disfrute de la terraza, actividades de recreación y esparcimiento en la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar y el libre tránsito sobre el área de playa, así como actividades de limpieza y mantenimiento de las instalaciones y la vegetación existente en el predio (jardines).

Impacto a la vegetación y a la fauna: se proporcionará mantenimiento a la vegetación ornamental presente en el lote habilitada como jardín. Así mismo, el riego se realizará con agua proveniente de la red general del proyecto, el cual se procurará realizar en horario nocturno para evitar los efectos de la evaporación. Se espera que, respecto a la conservación de la vegetación ornamental existe en el predio se beneficie en el mediano plazo la presencia de las especies de fauna, además de preservar las condiciones de descanso, alimento y/o refugio para las aves y otros ejemplares de fauna adaptados a medios urbanos. En caso del avistamiento o presencia de algún ejemplar de tortuga marina en la Zona Federal Marítimo Terrestre o los Terrenos Ganados al Mar colindantes con el predio, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso.

Impacto al suelo: se prevé una presión sobre la duna costera colindante con el lote debido a la interacción de los residentes y/o visitantes del proyecto con la playa por sostener actividades de recreación y esparcimiento, así como libre tránsito sobre la misma; no obstante, dada la naturaleza del proyecto, la ocupación será reducida, además de ser utilizado por temporadas estacionales, por lo que dicho impacto no será significativo.

En el mantenimiento de la vegetación ornamental presente en el lote se prevén afectaciones al suelo por la infiltración de sustancias químicas como fertilizantes y/o plaguicidas nocivos al medio ambiente, por lo que los productos a utilizar para el correcto desarrollo de la flora serán aquellos apropiados y de fácil manejo, empleando preferentemente productos de base natural que se encuentren en el mercado local. Para las actividades de mantenimiento que requieran de personal calificado, se prevé subcontratar los servicios de diferentes empresas especializadas que traigan consigo todos los insumos necesarios para realizar sus actividades, de tal manera que en el proyecto no se almacenen materiales con alguna característica de peligrosidad.

Impacto a la hidrología: los residuos líquidos serán aquellos generados en la red de aguas grises, para lo cual la red de drenaje sanitario estará conectada a la infraestructura existente en el Lote 4. Una parte de las aportaciones pluviales que se generen en las áreas abiertas del predio se filtrarán al subsuelo, en tanto que el resto de ellas escurrirán superficialmente de manera natural hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar colindantes con el lote debido a la pendiente topográfica del terreno.

Se proporcionará mantenimiento a la red de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial con la finalidad de que opere en óptimo estado. Así mismo, para evitar la contaminación de los mantos freáticos, las actividades de mantenimiento de la vegetación se realizarán preferentemente con productos de base natural obtenidos en el mercado local. Se realizará un correcto manejo de los residuos sólidos generados para evitar su depósito en la ZFMT y los TGM colindantes con el lote, o en alguna corriente de agua superficial cercana al sitio del proyecto.

Impacto a la atmósfera: las emisiones provendrán de los equipos colocados para el correcto funcionamiento del proyecto, los cuales se espera que sean temporales dada la naturaleza del proyecto como instalaciones para la recreación y el esparcimiento a ser utilizadas por temporadas estacionales. Las emisiones de los vehículos de los habitantes y visitantes del proyecto, así como del personal de mantenimiento eventual que ingresen a las instalaciones, serán también emisiones asociadas al proyecto, mismas que se consideran poco representativas. La vegetación existente en el predio y que será conservada funcionará como un área de amortiguamiento.

Impacto al paisaje: con la implementación del proyecto se generarán cambios en el paisaje dado que la canalización de los servicios será oculta y se conservará la vegetación existe en el predio, lo cual proporcionará mayor certidumbre y atractivo visual a la imagen urbana del proyecto. Así mismo, con la aplicación de acabados acordes a los materiales y elementos de la región, se mejorará la calidad visual del contexto inmediato. Cabe indicar que el proyecto se localiza en un área urbana donde existen edificaciones similares, por lo que no será único, si no que continuará con las características semejantes presentes en la zona, favoreciendo la continuidad en el paisaje y fomentando la consolidación del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro".

Impacto a la economía: se prevé que la consolidación del proyecto represente en primer lugar, un ingreso a la Autoridad local por el pago de impuestos prediales. En segundo término, el proyecto representa una fuente de empleo para los habitantes de la región de acuerdo con el nivel de especialización requerida.

Impacto a los servicios: el proyecto generará la demanda de servicios básicos, tales como agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, recolección de residuos, etc., mismos que se encuentran presentes en el Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", con lo que se optimizarán los servicios existentes. Para el suministro de estos servicios, el proyecto se conectará a la infraestructura en operación ubicada en el Lote 4.

V.2 Resultados de la evaluación

Como resultado de la evaluación realizada conforme al proceso antes descrito, se puede concluir lo siguiente.

V.2.1 Cuáles son los impactos relevantes o significativos que el proyecto puede ocasionar, ya sea de forma independiente o derivado de un efecto acumulativo con otros que ya están ocurriendo en el SA

- **Impactos ambientales negativos:** la mayor parte de los impactos potenciales desfavorables se clasifican como "poco importantes" ya que, de conformidad a la metodología empleada, los valores más frecuentes fueron aquellos menores a las 8 unidades de impacto ambiental, no obstante, se debe considerar que aún para aquellos impactos ambientales poco significativos donde su alteración no influye al sistema, se establecerán medidas de prevención, mitigación y/o compensación, con lo cual se reducirán aún más los impactos generados. Las actividades que presentan los impactos negativos más altos, pero no significativos dadas las condiciones del predio totalmente impactadas son principalmente los trabajos relacionados con la reubicación de la vegetación arbustiva y herbácea ubicada en el área de aprovechamiento, los trabajos de movimiento de tierras y la construcción de las obras propuestas, resultando los componentes de flora, fauna, hidrología superficial y suelo los que presentan los valores más elevados, siendo precisamente este último uno de los impactos más relevantes, mismo que podría considerarse como de "importancia media" con 9 unidades de impacto ambiental negativas debido a que el predio se ubica en un área donde el suelo está integrado en su mayoría por duna costera, la cual presenta características favorables para la anidación de la tortuga marina. Por lo anterior, en cuanto a la flora silvestre, se prevé conservar la vegetación existe en el lote y, de ser estrictamente necesario, se podría realizar la reubicación de los ejemplares de flora ubicados en el

área de desplante de las cimentaciones cuando técnicamente sea viable; respecto a la fauna silvestre, previo al inicio de las obras se realizarán actividades de ahuyentamiento con la finalidad de salvaguardar los recursos faunísticos con que cuenta el predio y el Sistema Ambiental, además, en caso de detectar la presencia o el avistamiento de algún ejemplar de tortuga marina en la zona de playa colindante con el lote se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso, así como evitar la captura, dar muerte o simplemente molestar a los ejemplares de fauna que pudieran presentarse al interior del lote en cualquiera de las etapas; por su parte, respecto al impacto a la hidrología superficial, se realizará el correcto manejo de los residuos sólidos, así como colocar tapiales en los límites del predio para evitar la dispersión de los mismos y que puedan depositarse en algún escurrimiento superficial cercano al lote, o en el área de los TGM y ZFMT del Océano Pacífico y con ello evitar su contaminación y/o contención, y finalmente, en lo que refiere a los impactos al suelo, pese a que se encuentra integrado por duna costera, tampoco serán representativos ya que tanto la Zona Federal Marítimo Terrestre como los Terrenos Ganados al Mar han estado sometidos a una presión antrópica constante por parte de los turistas y los habitantes de las viviendas en operación del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" que transitan de manera continua sobre la playa y que utilizan dicha zona como un área para la recreación y el esparcimiento, además, se procurará realizar las tareas de movimiento de tierras, y de ser estrictamente necesario, la reubicación de vegetación ornamental preferentemente a través del uso de herramienta liviana, o bien, con apoyo de maquinaria y equipos menores, contemplando también, que las instalaciones se encontrarán dispuestas sobre una plataforma elevada y no directamente sobre el terreno natural, fomentando de esta manera la conservación de la dinámica natural de acumulación de arena de la duna costera, así como la conservación del hábitat de anidación de la tortuga marina.

- **Impactos ambientales positivos**: referente a los impactos benéficos, son aquellos relacionados con el medio socioeconómico, así como los relativos a la conservación y mantenimiento de las instalaciones y la vegetación ornamental existente en el predio (jardines). Se aprecia que la mayoría quedarían clasificados como "poco importantes" y de "importancia media", algunos alcanzando o incluso superando las 11 unidades de impacto ambiental positivas, siendo la mayoría de carácter temporal para el corto y mediano plazo.

V.2.2 Las razones que justifican por qué considera que los impactos relevantes son aceptables, en términos de que se respeta la integridad funcional y la capacidad de carga del o los ecosistemas

Los impactos relevantes o significativos, tanto positivos como negativos que el proyecto pudiera ocasionar se consideran aceptables tomando en cuenta los siguientes aspectos.

- El lote se ubica en un área urbanizada y operada bajo régimen de propiedad en condominio en donde la vegetación muestra evidencias de fragmentación y efecto de borde debido a las presiones antrópicas.
- La flora y fauna silvestre presente al interior del sitio del proyecto es escasa, presentando una baja diversidad y abundancia de especies. Además, la vegetación del predio se encuentra integrada principalmente por ejemplares arbustivos y herbáceos del tipo ornamental colocados por el mismo Promovente, con la presencia de individuos de palmera de talla chica dispersos.
- La vegetación ubicada al interior del lote se encuentra bien distribuida en el Sistema Ambiental (se refiere a la vegetación nativa), por lo que la afectación de estas especies no pondrá en riesgo ni se comprometerá su biodiversidad dentro del ecosistema por la construcción y operación del proyecto.
- El proyecto se ha diseñado de manera que se conserve la vegetación arbustiva y herbácea y los escasos ejemplares de palmera aislados existentes al interior del lote, previendo que, en caso de ser estrictamente necesario, se realice la reubicación de los ejemplares de flora arbustivos ornamentales que se ubiquen en las áreas de desplante de la cimentación cuando técnicamente sea viable.
- Las especies de fauna silvestre registradas de manera directa e indirecta en el predio y el Sistema Ambiental se encuentran muy bien adaptadas a la presencia humana, además de contar con una amplia distribución a nivel regional, estatal y nacional, incluyendo una buena adaptación a diversos ambientes.

- Durante la etapa constructiva se realizarán actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre con la finalidad de reducir al mínimo las afectaciones que puedan generarse por la instalación del proyecto a las poblaciones de las especies listadas y salvaguardar los recursos faunísticos de la zona.

- Dadas las características del suelo como duna costera en la ZFMT y los TGM ubicado al interior del Sistema Ambiental y contemplando su potencial como área de anidación de la tortuga marina, se realizarán las medidas aplicables indicadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012, y en caso de detectar o tener evidencias del avistamiento o presencia de algún ejemplar de tortuga marina en la Zona Federal Marítimo Terrestre y/o los Terrenos Ganados al Mar colindantes con el lote, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso.

- La presión antropogénica sobre el área de playa que se prevé generar una vez iniciada la operación de las instalaciones debido a la interacción de los residentes y/o visitantes del proyecto con la ZFMT y los TGM por sostener actividades de recreación y esparcimiento, así como libre tránsito sobre la misma, se considera poco relevante dada la naturaleza del proyecto como una amenidad y una ocupación reducida, además de ser utilizado por temporadas estacionales.

- Las actividades de obra se realizarán empleando preferentemente técnicas manuales y maquinaria y equipos menores, así como herramienta liviana y vehículos de dimensiones adecuadas que ayuden a reducir o evitar las afectaciones al suelo, agua, aire y al paisaje, así como a la fauna silvestre y la vegetación prevista a conservar.

- Se prevén desplantar las instalaciones sobre una plataforma elevada y no directamente sobre el terreno natural, las cuales cumplen en todo momento con los criterios de edificación removible, con lo que se favorecerá la protección y conservación de la dinámica natural de acumulación de arena en la duna costera y el hábitat de anidación de la tortuga marina, así como la vegetación existente y el régimen de escurrimiento pluvial superficial, principalmente.

- Las actividades que se realicen como medidas de prevención, mitigación y/o compensación a los impactos ambientales ocasionados por el proyecto, estarán encaminados a mejorar las características del ecosistema en sus diferentes componentes para beneficio de las especies que ahí cohabitan.

En conclusión, se tiene entonces que *los impactos relevantes o significativos que el proyecto pudiera ocasionar se consideran aceptables en el entendido que se respeta la integridad funcional y capacidad de carga del ecosistema. En este sentido, con la implementación del proyecto no se comprometerá la biodiversidad del predio ni el Sistema Ambiental, por lo tanto, el proyecto es ambientalmente factible, con un costo ambiental moderado y condicionado a la aplicación de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación antes mencionadas*, adicionalmente a las que se propongan en el Capítulo VI de la presente Manifestación de Impacto Ambiental y las que en su momento indique la SEMARNAT en el Resolutivo correspondiente.

VI. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

Una vez realizado el análisis de los potenciales impactos ambientales, se presentan las siguientes medidas que permitirán cumplir los objetivos del proyecto en el sentido de no contribuir al deterioro del medio ambiente.

VI.1 Descripción de la medida o programa de medidas de mitigación o correctivas por componente ambiental

Se implementarán una serie de medidas entre las que se podrían encontrar medidas de prevención, mitigación y/o compensación. Con la finalidad de prevenir y mitigar los impactos respecto a las obras y actividades previstas en la etapa de preparación del sitio y construcción, se pretenden realizar las siguientes prácticas de manejo y acciones.

VI.1.1 Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas para la etapa de preparación del sitio

Tabla 15. Medidas de mitigación propuestas para los impactos previstos a generarse en la etapa de preparación del sitio

Etapa de preparación de sitio		
Actividad generadora de impactos	**Impacto identificado**	**Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas**
Preparación del sitio: trazo y nivelación, delimitación de la superficie de desplante de las obras, colocación de señalética preventiva y restrictiva, colocación de contenedores de 200 litros para residuos y sanitario portátil, instalación de las obras provisionales, reubicación de flora (de ser el caso), carga y acarreo.	**Impacto a la vegetación**	1. Se colocarán tapiales en las colindancias del predio para garantizar que las actividades de obra, así como la circulación de personal y la maquinaria y/o equipos menores se circunscriban a los límites del lote sin invadir y afectar áreas adyacentes, especialmente la Zona Federal Marítimo Terrestre. 2. Se conservarán los ejemplares de palmera y la vegetación arbustiva y herbácea ornamental existe al interior del sitio del proyecto, tanto en la Zona Federal Marítimo Terrestre como en los Terrenos Ganados al Mar. 3. No se realizará la remoción de la vegetación existente en el predio. De ser estrictamente necesaria la reubicación de ejemplares de flora arbustivos, se realizarán dichas actividades de manera gradual cuando técnicamente sea viable y preferentemente empleando técnicas y equipos menores y/o herramienta liviana. 4. Se evitará la extracción de ejemplares de flora silvestre del sitio del proyecto y el Sistema Ambiental. 5. Se vigilará que no se realice el depósito o la quema de residuos y fogatas en el sitio del proyecto y el Sistema Ambiental.
	Impacto a la fauna	6. Previo al inicio de los trabajos de obra se realizarán actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre para detectar cualquier ejemplar que pudiera encontrarse en el sitio del proyecto, poniendo énfasis en ahuyentar o rescatar individuos, crías o nidos con huevos de las especies enlistadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010. 7. Se evitará la extracción, captura, dar muerte o simplemente molestar a cualquier ejemplar de fauna silvestre observado en el sitio del proyecto y el Sistema Ambiental. 8. En el caso de presenciar o recibir el reporte del avistamiento de algún ejemplar de tortuga marina en el área de ZFMT o TGM colindante con el predio, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso. 9. Se evitarán las fuentes de ruido extremo. 10. Se programarán las obras y actividades en horario diurno. 11. Se evitará la extracción de ejemplares de fauna silvestre del sitio del proyecto y el Sistema Ambiental.
	Impacto al suelo	12. El sustrato residual producto de los trabajos de movimiento de tierras y, de ser el caso, de las actividades de reubicación de vegetación arbustiva se contempla su previo acuerdo con el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, o el banco

Etapa de preparación de sitio		
Actividad generadora de impactos	**Impacto identificado**	**Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas**
		geológico que suministre el material pétreo a la obra para que sea utilizado en actividades de mejoramiento de suelo o restauración. 13. La maquinaria, vehículos y equipos de obra a utilizar serán preferentemente de dimensiones menores o adecuadas y tendrán mantenimiento preventivo fuera del proyecto para evitar la contaminación del suelo con hidrocarburos. 14. Se buscará realizar las actividades de movimiento de suelos de manera manual con herramienta liviana, o bien, con apoyo de maquinaria y equipos menores. 15. Los movimientos de maquinaria, equipos y personal de obra se circunscribirán únicamente a los límites del predio con la finalidad de evitar las afectaciones a las áreas circundantes del lote, especialmente en la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar. 16. No se prevé la realización de actividades de mantenimiento ni reparación de maquinaria ni equipo, no obstante, pudiera darse el caso del manejo ocasional de combustibles para el suministro de equipo menor (vibradores, compactadoras manuales, cortadores eléctricas, etc.), con lo cual pudieran generarse derrames accidentales en pequeñas cantidades al suelo. Para prever dicha situación, se dispondrá en un sitio cubierto un contenedor hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" para que, de acuerdo con el volumen, sea recolectado, trasladado y dispuesto en un sitio autorizado a través de una empresa acreditada por la SEMARNAT. 17. En caso de derrame accidental de combustible se realizará un procedimiento de remediación, el cual consistirá en retirar el suelo contaminado con medios manuales y mecánicos. El material extraído será colocado en un contenedor hermético que impida su dispersión hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la SEMARNAT. 18. Se colocará un sanitario portátil para uso de los trabajadores dentro del predio para evitar la contaminación del suelo por la generación de aguas residuales, el cual será retirado una vez que concluyan las actividades de obra. 19. Los residuos sólidos urbanos provenientes de los trabajadores se colocarán en contenedores de 200 litros ubicados en el frente de obra, mientras que los residuos de manejo especial (escombros) serán confinados en un punto cercano al sitio de ingreso y salida del predio. Estos residuos se transportarán al relleno sanitario "Los Brasiles", o bien, al sitio autorizado por la Autoridad ambiental estatal que por su cercanía al predio resulte más conveniente.
	Impacto a la hidrología	20. Se colocarán tapiales sobre los límites del predio con la finalidad de evitar la dispersión de los residuos sólidos por la acción del viento y que puedan llegar a depositarse en la Zona Federal Marítimo Terrestre, los Terrenos Ganados al Mar, o algún escurrimiento superficial cercano al predio. 21. No se prevé la realización de actividades de mantenimiento ni reparación de maquinaria ni equipo, no obstante, pudiera darse el caso del manejo ocasional de combustibles para el suministro de equipo menor (vibradores, compactadoras manuales, cortadores eléctricas, etc.), con lo cual pudieran generarse derrames accidentales en pequeñas cantidades al suelo. Para prever dicha situación, se dispondrá en un sitio cubierto un contenedor hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" para que, de acuerdo con el volumen, sea recolectado, trasladado y dispuesto en un sitio autorizado a través de una empresa acreditada por la SEMARNAT. 22. En caso de derrame accidental de combustible se realizará un procedimiento de remediación, el cual consistirá en retirar el suelo contaminado con medios manuales y mecánicos. El material extraído será colocado en un contenedor hermético que impida su dispersión hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la SEMARNAT.

Etapa de preparación de sitio		
Actividad generadora de impactos	**Impacto identificado**	**Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas**
		23. Se colocará un sanitario portátil para uso de los trabajadores dentro del predio para evitar la contaminación de los mantos freáticos, la ZFMT o los TGM por la generación de aguas residuales, el cual será retirado una vez que concluyan las actividades de obra. 24. Los residuos sólidos urbanos provenientes de los trabajadores se colocarán en contenedores de 200 litros ubicados en el frente de obra, mientras que los residuos de manejo especial (escombros) serán confinados en un punto cercano al sitio de ingreso y salida del predio. Estos residuos se transportarán al relleno sanitario "Los Brasiles", o bien, al sitio autorizado por la Autoridad ambiental estatal que por su cercanía al predio resulte más conveniente.
	Impacto a la atmósfera	25. Se verificará que los proveedores de materiales pétreos trasporten el material cubierto con lonas para evitar la dispersión de polvo. 26. Se vigilará que no se realice el depósito o quema de residuos y fogatas en el sitio del proyecto o en sus inmediaciones. 27. Se verificará que la maquinaria y equipos menores se encuentren en las mejores condiciones de trabajo para minimizar los impactos a la atmósfera por la generación de ruido, partículas, humos y gases. 28. Se verificará que todos los vehículos y maquinaria menor que circulen en el sitio de obra cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-2015, así como la Norma Oficial Mexicana NOM-045-SEMARNAT-2017 y demás normatividad aplicable para garantizar el correcto funcionamiento de los motores. 29. Se verificará que todos los vehículos que circulen en el sitio de la obra cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-080-SEMARNAT-1994, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido. 30. Se minimizará la generación de ruidos y vibraciones provenientes de la maquinaria y equipo menor, controlando el estado de los silenciadores. 31. Se evitarán las fuentes de ruido extremo.
	Impacto al paisaje	32. Se tendrá una bitácora en el sitio del proyecto a través de la cual se instruirá orden y frente de obra definido con la finalidad de evitar una mala imagen en el proceso de obra. 33. Los tapiales evitarán un impacto visual hacia la vialidad de ingreso al proyecto y colindancias del predio, principalmente hacia la ZFMT y los TGM. 34. En las actividades de obra se utilizará maquinaria y equipos adecuados para circular por los caminos locales o brechas, que a su vez que permita la circulación de otros vehículos a su costado para no bloquear el acceso al sitio de obra y evitar dañar las áreas aledañas. 35. Se generará un acceso único para los trabajadores de obra, maquinaria y equipos menores. 36. Se evitará la circulación simultánea de dos o más equipos de obra cuya área de maniobras exceda la superficie prevista para ello, esto con la finalidad de prevenir la afectación de áreas aledañas, especialmente la ZFMT y TGM. 37. Se tendrá establecido un horario de trabajo de las 8:00 a las 18:00 horas de lunes a viernes y sábados de 08:00 a 13:00 horas, o bien, el que determine el Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", solo en caso de ser más restrictivo. 38. Al terminar la jornada de trabajo, se procurará que los equipos menores sean retirados del sitio de obra para disminuir las afectaciones en el paisaje.
	Impacto a la economía	39. Se generarán empleos para la población local, los cuales se procurará que provengan de la región de Bahía de Banderas de acuerdo a la disponibilidad de especialización requerida. 40. Se captarán recursos al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas por motivo de licencias, entre otros.

VI.1.2 Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas para la etapa de construcción

Tabla 16. Medidas de mitigación propuestas para los impactos previstos a generarse en la etapa de construcción

Etapa de construcción		
Actividad generadora de impactos	**Impacto identificado**	**Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas**
Construcción: actividades de movimiento de suelos, construcción de cimentaciones, tendido de redes de infraestructura, construcción de estructura de acero y concreto de la terraza, edificación de obra con el sistema constructivo tradicional en la cocina, cajón de estacionamiento, rampa de acceso y muros de piedra natural, colocación de acabados, instalación de mobiliario y equipos, implementación de las áreas de jardín, obras de conexión y pruebas de funcionamiento a las redes de infraestructura, desmantelamiento de las obras provisionales, limpieza general de la obra y traslado de material de escombro al sitio autorizado para su disposición final.	**Impacto a la vegetación**	41. Se respetará la vegetación ornamental existe al interior del predio. 42. Se mantendrá monitoreada la vegetación ornamental que en su caso haya sido rescatada y reubicada con la finalidad de que no sufra algún daño durante el proceso constructivo. 43. Para garantizar el éxito de las actividades de reubicación de flora que en su caso se requieran, se colocará señalización preventiva y restrictiva para delimitar las áreas de vegetación presentes en el lote con la finalidad de que la flora ornamental no sufra daño durante los trabajos de construcción, además de realizar recorridos periódicos para verificar la sobrevivencia de los ejemplares que hayan sido reubicados hasta la conclusión del proyecto. 44. Se evitará la extracción de ejemplares de flora silvestre del sitio del proyecto y el Sistema Ambiental.
	Impacto a la fauna	45. Se evitará la extracción, captura, dar muerte o simplemente molestar a cualquier ejemplar de fauna silvestre observado en el sitio del proyecto y el Sistema Ambiental. 46. En caso de ubicar alguna especie de fauna silvestre al interior del predio, lo cual tiene bajas probabilidades, se reubicará fuera del área de trabajo. 47. No se contempla la realización de obras y/o actividades que interfieran con la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de la duna costera en el hábitat de anidación de la tortuga marina. 48. Se vigilará que no se realice el depósito en la Zona Federal Marítimo Terrestre o los Terrenos Ganaos al Mar de cualquier objeto que pueda atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y/o sus crías. 49. No se contempla el tránsito vehicular ni de fauna en la Zona Federal Marítimo Terrestre o los Terrenos Ganados al Mar que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y/o crías de tortuga marina. 50. En el caso de presenciar o recibir el reporte del avistamiento de algún ejemplar de tortuga marina en el área de ZFMT o TGM colindante con el predio, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso. 51. Como medida precautoria, se buscará evitar la iluminación decorativa en los espacios colindantes con la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar del Océano Pacífico. De ser indispensable la iluminación del espacio exterior, se atenderán las especificaciones generales establecidas en los numerales 5.4.4 y 5.4.5 de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012. 52. Se evitarán las fuentes de ruido extremo. 53. Se programarán las obras y actividades en horario diurno. 54. Se evitará la extracción de ejemplares de fauna silvestre del sitio del proyecto y el Sistema Ambiental.
	Impacto al suelo	55. Se acatarán los criterios indicados en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas; Reglamento de Equilibrio Ecológico, Protección del Medio Ambiente y Cambio Climático para el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; Reglamento Municipal de Zonificación y Usos del Suelo de Bahía de Banderas, Nayarit; Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit y el Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro. 56. La maquinaria, vehículos y equipos de obra a utilizar será preferentemente de dimensiones menores o adecuadas con la finalidad de evitar afectaciones a las áreas circundantes del predio, además, deberá encontrarse en perfecto estado y tendrá

Etapa de construcción		
Actividad generadora de impactos	**Impacto identificado**	**Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas**
		mantenimiento preventivo fuera del proyecto para evitar la contaminación del suelo con hidrocarburos. 57. Se buscará realizar las actividades de movimiento de suelos de manera manual con herramienta liviana, o bien, con apoyo de maquinaria y equipos menores. 58. Los movimientos de maquinaria, equipos y personal de obra se circunscribirán únicamente a los límites del predio con la finalidad de evitar las afectaciones a las áreas circundantes del lote, especialmente en el área de ZFMT y los TGM. 59. Se colocará un sanitario portátil para uso de los trabajadores dentro del predio para evitar la contaminación del suelo por la generación de aguas residuales, el cual será retirado una vez que concluyan las actividades de obra. 60. Los residuos sólidos urbanos provenientes de los trabajadores se colocarán en contenedores de 200 litros ubicados en el frente de obra, mientras que los residuos de manejo especial (escombros) serán confinados en un punto cercano al sitio de ingreso y salida del predio. Estos residuos se transportarán al relleno sanitario "Los Brasiles", o bien, al sitio autorizado por la Autoridad ambiental estatal que por su cercanía al predio resulte más conveniente. 61. Los residuos sólidos que tengan potencial de revalorización (plástico, cartón y/o metal) se gestionará para que sean recolectados por alguna Asociación Civil local, o bien, sean transportados a los centros de acopio de la región. 62. No se prevé la realización de actividades de mantenimiento ni reparación de maquinaria ni equipo, no obstante, pudiera darse el caso del manejo ocasional de combustibles para el suministro de equipo menor (vibradores, compactadoras manuales, cortadores eléctricas, etc.), con lo cual pudieran generarse derrames accidentales en pequeñas cantidades al suelo. Para prever dicha situación, se dispondrá en un sitio cubierto un contenedor hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" para que, de acuerdo con el volumen, sea recolectado, trasladado y dispuesto en un sitio autorizado a través de una empresa acreditada por la SEMARNAT. 63. En caso de derrame accidental de combustible se realizará un procedimiento de remediación, el cual consistirá en retirar el suelo contaminado con medios manuales y mecánicos. El material extraído será colocado en un contenedor hermético que impida su dispersión hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la SEMARNAT. 64. Las instalaciones se construirán sobre una plataforma elevada y no desplantadas directamente sobre el terreno natural, las cuales cumplen en todo momento con los criterios de edificación removible, con lo que se favorecerá la protección y conservación de la dinámica natural de la duna costera. 65. Todas las oquedades en las cepas del terreno serán rellenadas con material de banco con calidad subrasante o la calidad que indique el Estudio de mecánica de suelos proveniente de sitios certificados, lo que ayudará a restablecer la estabilidad y características estratigráficas del suelo. 66. De acuerdo con el Estudio de mecánica de suelos, previo a la construcción de las cimentaciones del proyecto, se deberá realizar el mejoramiento del suelo mediante la colocación de un relleno con material de banco con calidad subrasante en capas de 20 cm compactadas al 95% de su peso volumétrico seco máximo proctor estándar proveniente de sitios certificados. 67. Todo el material pétreo requerido para el proyecto provendrá de los bancos de material autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nayarit, la SEMADET, o bien, por la SEMARNAT y/o la CONAGUA. 68. Al concluir las actividades de construcción se retirarán las obras de carácter temporal, tales como bodega de materiales, oficina de obra, caseta de vigilancia, tapiales, sanitario portátil, etc.

Etapa de construcción		
Actividad generadora de impactos	**Impacto identificado**	**Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas**
	Impacto a la hidrología	69. Se evitará en lo mayor posible el uso excesivo de agua en las actividades de humedecimiento de suelos. 70. Los tapiales colocados sobre los límites del predio ayudarán a evitar la dispersión de los residuos sólidos por la acción del viento y que puedan llegar a depositarse en la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar, o algún escurrimiento superficial cercano al predio. 71. Los residuos sólidos urbanos provenientes de los trabajadores se colocarán en contenedores de 200 litros ubicados en el frente de obra, mientras que los residuos de manejo especial (escombros) serán confinados en un punto cercano al sitio de ingreso y salida del predio. Estos residuos se transportarán al relleno sanitario "Los Brasiles", o bien, al sitio autorizado por la Autoridad ambiental estatal que por su cercanía al predio resulte más conveniente. 72. Los residuos sólidos que tengan potencial de revalorización (plástico, cartón y/o metal) se gestionará para que sean recolectados por alguna Asociación Civil local, o bien, sean transportados a los centros de acopio de la región. 73. Se colocará un sanitario portátil para uso de los trabajadores dentro del predio para evitar la contaminación de los mantos freáticos, la ZFMT o los TGM por la generación de aguas residuales, el cual será retirado una vez que concluyan las actividades de obra. 74. No se prevé la realización de actividades de mantenimiento ni reparación de maquinaria ni equipo, no obstante, pudiera darse el caso del manejo ocasional de combustibles para el suministro de equipo menor (vibradores, compactadoras manuales, cortadores eléctricas, etc.), con lo cual pudieran generarse derrames accidentales en pequeñas cantidades al suelo. Para prever dicha situación, se dispondrá en un sitio cubierto un contenedor hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" para que, de acuerdo con el volumen, sea recolectado, trasladado y dispuesto en un sitio autorizado a través de una empresa acreditada por la SEMARNAT. 75. En caso de derrame accidental de combustible se realizará un procedimiento de remediación, el cual consistirá en retirar el suelo contaminado con medios manuales y mecánicos. El material extraído será colocado en un contenedor hermético que impida su dispersión hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la SEMARNAT. 76. El suministro de agua potable provendrá de la infraestructura hidráulica existente en el Lote 4. Los desechos hidrosanitarios que se generen en el sanitario portátil serán recolectados por la misma empresa arrendadora, la cual transportará dichas aguas residuales en tanques sépticos sellados hacia el sitio de disposición final autorizado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas. 77. Se realizarán las pruebas en el proyecto hidrosanitario para el suministro de agua potable, recolección de agua residual y captación de agua pluvial para que cumpla con las especificaciones mínimas de desempeño establecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-CONAGUA-2011 para asegurar la hermeticidad de éste a largo plazo. 78. Se emplearán muebles de cocina equipados con dispositivos ahorradores de agua, así mismo, se verificará que la regadera cumpla con la Norma Oficial Mexicana NOM-008-CONAGUA-1998.
	Impacto a la atmósfera	79. El proyecto se ejecutará conforme al calendario programado en función que el suministro de equipos coincida con su utilización en la obra con el objetivo de evitar la acumulación de equipos sin utilizar. Si se requiere almacenar un equipo o maquinaria menor, este se guardará en las instalaciones de las empresas contratadas para la ejecución de la obra.

Etapa de construcción		
Actividad generadora de impactos	**Impacto identificado**	**Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas**
		80. Se verificará que los proveedores de materiales pétreos trasporten el material con lonas para evitar la dispersión de polvo. 81. Se vigilará que no se realice el depósito o quema de residuos y fogatas en el sitio del proyecto o en sus inmediaciones. 82. La circulación de equipos menores de obra en el proyecto deberá ser a baja velocidad para evitar la emisión de polvo a la atmósfera. 83. Se verificará que la maquinaria y equipos menores se encuentren en las mejores condiciones de trabajo para minimizar los impactos a la atmósfera por la generación de ruido, partículas, humos y gases. 84. Se verificará que toda los vehículos y maquinaria menor que circulen en el sitio de la obra cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-2015, así como la Norma Oficial Mexicana NOM-045-SEMARNAT-2017 y demás normatividad aplicable para garantizar el correcto funcionamiento de los motores. 85. Se verificará que todos los vehículos que circulen en el sitio de la obra cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-080-SEMARNAT-1994, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido. 86. Se minimizará la generación de ruidos y vibraciones provenientes de la maquinaria y equipo menor, controlando el estado de los silenciadores. 87. Se evitarán las fuentes de ruido extremo.
	Impacto al paisaje	88. Se acatarán los criterios indicados en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas; Reglamento de Equilibrio Ecológico, Protección del Medio Ambiente y Cambio Climático para el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; Reglamento Municipal de Zonificación y Usos del Suelo de Bahía de Banderas, Nayarit; Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit y el Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro. 89. Los tapiales evitarán un impacto visual hacia la vialidad de ingreso al proyecto y colindancias del predio, principalmente hacia la ZFMT y los TGM. 90. Se tendrá una bitácora en el sitio del proyecto a través de la cual se instruirá orden y frente de obra definido, con la finalidad de evitar una mala imagen en el proceso de obra. 91. Se llevará a cabo un control de ingreso y salida del sitio de obra, evitando la circulación simultánea de dos o más equipos cuya área de maniobras exceda la superficie prevista para ello, pudiendo afectar superficies aledañas, especialmente la ZFMT y los TGM. 92. Se utilizarán sistemas constructivos y elementos y materiales de la región autorizados por el Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro, con lo cual se generará un mayor atractivo visual a la imagen urbana. 93. Se generará un acceso único para los trabajadores de obra, maquinaria y equipos menores. 94. No se colocarán nuevas especies de flora en el proyecto. Las áreas de jardín se conformarán con la vegetación ornamental existente en el predio, lo cual proporcionará un mayor atractivo al paisaje visual del proyecto, además de fomentar la conservación del estado natural actual de la duna costera. 95. Se tendrá establecido un horario de trabajo de las 8:00 a las 18:00 horas de lunes a viernes y sábados de 08:00 a 13:00 horas, o bien, el que determine el Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", solo en caso de ser más restrictivo. 96. Al terminar la jornada de trabajo, se procurará que la maquinaria y equipos sean retirados del sitio de obra para disminuir las afectaciones en el paisaje. 97. Al concluir las actividades de construcción se retirarán las obras de carácter temporal, tales como bodega de materiales, oficina de obra, caseta de vigilancia, tapiales, sanitario portátil, etc.

Etapa de construcción		
Actividad generadora de impactos	**Impacto identificado**	**Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas**
	Impacto a la economía	98. Se generarán empleos para la población local. Se prevé que, en el auge de la obra se generarán 12 empleos directos temporales en promedio mensual correspondientes al personal de obra, los cuales se procurará que provengan preferentemente de la región de Bahía de Banderas de acuerdo a la disponibilidad de especialización requerida. 99. Los insumos para las actividades de obra se obtendrán en establecimientos de la zona, permitiendo una derrama económica en la región. 100. Los residuos sólidos que tengan potencial de revalorización (plástico, cartón y/o metal) se gestionará para que sean recolectados por alguna Asociación Civil local, o bien, sean transportados a los centros de acopio de la región. 101. Se captarán recursos al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas por motivo de licencias, entre otros.

VI.1.3 Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas para la etapa de operación y mantenimiento

Tabla 17. Medidas de mitigación propuestas para los impactos a generarse en la etapa de operación y mantenimiento

Etapa de operación y mantenimiento		
Actividad generadora de impactos	**Impacto identificado**	**Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas**
Operación y mantenimiento: uso y disfrute de la terraza, actividades de recreación y esparcimiento en la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar y el libre tránsito sobre el área de playa, así como actividades de limpieza y mantenimiento de las instalaciones y la vegetación existente en el predio (jardines).	**Impacto a la vegetación y a la fauna**	102. Se evitará la extracción de ejemplares flora o fauna silvestre del sitio del proyecto. 103. El riego de las áreas de jardín se realizará con agua proveniente de la red general del proyecto, mismo que se procurará realizar en horario nocturno para evitar los efectos de evaporación. 104. Los productos utilizados para el mantenimiento de las áreas de jardín serán apropiados y de fácil manejo, empleando preferentemente productos de base natural que se encuentren en el mercado local. 105. Los residuos generados por el mantenimiento de las áreas de jardín serán recolectados por el servicio de limpia interno del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro". 106. En caso de que los residentes, personal eventual y/o visitantes del proyecto realicen el avistamiento o detecten la presencia de algún ejemplar de tortuga marina y/o sus crías en la Zona Federal Marítimo Terrestre o los Terrenos Ganados al Mar del Océano Pacífico, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso. 107. No se contempla el tránsito vehicular ni de fauna en la Zona Federal Marítimo Terrestre o los Terrenos Ganados al Mar que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y/o crías de tortuga marina. 108. Se evitará realizar el depósito en la ZFMT o TGM de cualquier objeto que pueda atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y/o sus crías. 109. Se proporcionará mantenimiento a los elementos de iluminación decorativa en los espacios aledaños a la ZFMT, los TGM y áreas exteriores del proyecto. 110. Se prevé que las áreas de jardín puedan funcionar como espacios de paso, refugio, alimentación y/o descanso para las especies de fauna silvestre que se encuentren adaptadas a los hábitats modificados, principalmente aves.
	Impacto al suelo	111. Se aplicarán fertilizantes y productos contra plagas y enfermedades a las áreas de jardín para su correcto desarrollo. Los productos utilizados serán apropiados y de fácil manejo, empleando preferentemente aquellos que sean de base natural que se encuentren en el mercado local. 112. Se realizarán las reparaciones necesarias para garantizar la impermeabilidad de pisos y registros, entre otros, con el fin de evitar filtraciones al subsuelo. 113. Se tendrán contenedores en el área de cocina de la terraza para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos, y posteriormente sean recolectados por los

Etapa de operación y mantenimiento		
Actividad generadora de impactos	**Impacto identificado**	**Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas**
		vehículos del servicio de limpia interno del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro". 114. Se vigilará el correcto funcionamiento de todas las instalaciones. 115. En aquellos sitios donde exista riesgo de derramar alguna sustancia a la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar, ésta se aplicará empleando un paño húmedo, retirando previamente los excesos que puedan escurrirse hacia el suelo natural y colocando una protección impermeable (lona plástica) en el piso donde se realizará la actividad. 116. Para las actividades de mantenimiento que requieran de personal calificado, se prevé subcontratar los servicios de diferentes empresas especializadas que traigan consigo todos los insumos necesarios para realizar sus actividades, de tal manera que en el proyecto no se almacenen materiales con alguna característica de peligrosidad. Así, al final de la jornada, la empresa debidamente establecida para su operación se llevará los residuos generados.
	Impacto a la hidrología	117. Se dará un correcto manejo a los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial. Ambos tipos de residuos serán recolectados por vehículos del servicio de limpia interno del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro". 118. La red de suministro de agua potable y descarga de aguas residuales del proyecto estará conectada a la infraestructura existente en el Lote 4. 119. Las aguas grises provenientes de la tarja y coladera de la cocina, así como de la regadera exterior del proyecto serán desalojadas hacia la infraestructura sanitaria existente en el Lote 4, para finalmente ser descargadas hacia una planta de tratamiento de aguas residuales. 120. Las aportaciones pluviales que se generen en la azotea plana de la cocina serán enviadas a un registro arenero, el cual tendrá una línea de demasías hacia la vialidad de ingreso al proyecto, mientras que las cubiertas de la terraza tendrán una pendiente del 2% para desalojar las aguas pluviales a las áreas descubiertas del predio en la ZFMT y los TGM para su filtración al subsuelo o su escurrimiento superficial hacia el Océano Pacífico. 121. El proyecto hidrosanitario para el abastecimiento de agua potable y recolección de agua residual cumplirá con las especificaciones mínimas de desempeño indicadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-CONAGUA-2011 para asegurar la hermeticidad de éste a largo plazo. 122. Se tendrá especial cuidado en las actividades de aseo y limpieza de las instalaciones a fin de no verter aguas jabonosas y/o derrames de contaminantes en las áreas colindantes con el lote, en especial hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar. 123. En aquellos sitios donde, por la proximidad de la duna costera exista riesgo de derramar alguna sustancia, ésta se aplicará empleando un paño húmedo, retirando previamente los excesos que puedan infiltrarse hacia los mantos freáticos y colocando una protección impermeable (lona plástica) en el piso donde se realizará la actividad. 124. Se proporcionará mantenimiento a la red de agua potable y drenaje sanitario y pluvial con la finalidad de que operen en óptimo estado. 125. Las actividades de mantenimiento a la vegetación ornamental conservada del predio (áreas de jardín) relacionadas con la aplicación de fertilizantes y productos contra plagas y enfermedades, se realizarán con productos apropiados y de fácil manejo, empleando preferentemente aquellos que sean de base natural obtenidos en el mercado local, esto con la finalidad de evitar la contaminación de los mantos freáticos por la infiltración de sustancias nocivas. 126. Para las actividades de mantenimiento que requieran de personal calificado, se prevé subcontratar los servicios de diferentes empresas especializadas que traigan consigo todos los insumos necesarios para realizar sus actividades, de tal manera

Etapa de operación y mantenimiento		
Actividad generadora de impactos	**Impacto identificado**	**Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas**
		que en el proyecto no se almacenen materiales con alguna característica de peligrosidad. Así, al final de la jornada la empresa debidamente establecida para su operación, se llevará los residuos generados. 127. Se verificará el correcto funcionamiento de los grifos, tarja y demás muebles de cocina, así mismo, se verificará que la regadera cumpla con la Norma Oficial Mexicana NOM-008-CONAGUA-1998. 128. Para evitar la dispersión de los residuos sólidos durante la etapa de operación de las instalaciones hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre, los Terrenos Ganados al Mar o alguna corriente de agua superficial cercana al sitio del proyecto, se colocarán contenedores con bolsa plástica en el área de cocina de la terraza para el depósito temporal de dichos residuos y su posterior recolección por parte del servicio de limpia interno del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro".
	Impacto a la atmósfera	129. Se vigilará que no se realice el depósito o quema de residuos y fogatas en el predio, la Zona Federal Marítimo Terrestre, ni los Terrenos Ganados al Mar. 130. La vegetación ornamental existente y conservada en el predio funcionará como un área de amortiguamiento para las emisiones de gases de efecto invernadero generados por los equipos colocados para la operación de las instalaciones y los emitidos por los vehículos automotores de los residentes, personal eventual y visitantes. 131. Se hará del conocimiento a los residentes, personal eventual y visitantes del proyecto respecto a las medidas aplicables y orientadas a la estrategia nacional de adaptación frente al cambio climático.
	Impacto al paisaje	132. Se mejorará la imagen visual del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" debido a la habilitación de las áreas de jardín, así como la utilización de sistemas constructivos y materiales de la región. 133. Se verificará que las actividades operativas se realicen respetando en todo momento las disposiciones señaladas por la SEMARNAT para la ZFMT y los TGM del Océano Pacífico. 134. Se proporcionará mantenimiento a los elementos de iluminación decorativa y demás obras ubicadas en los espacios exteriores del proyecto, así como a la vegetación ornamental existente en el lote (áreas de jardín). 135. Se incrementará el proceso de consolidación del desarrollo turístico, lo cual generará la optimización de la infraestructura instalada. 136. Se acatarán las disposiciones del Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro y demás normatividad aplicable orientada a la conservación de las instalaciones, la vegetación ornamental existente en el lote (áreas de jardín) y el medio ambiente, así como la mitigación del cambio climático.
	Impacto a la economía	137. Se generarán empleos permanentes para la administración y limpieza del proyecto, así como empleos temporales relativos al personal calificado que ingresará al proyecto de manera eventual para realizar el mantenimiento de los equipos e instalaciones que lo requieran. 138. Se captarán recursos al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas por motivo de impuestos prediales, entre otros. 139. Una vez en operación el proyecto, generará un incremento en la dinámica de las inmediaciones, favoreciendo la consolidación del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" y la franja costera con el Océano Pacífico.
	Impacto a los servicios	140. Se utilizará la red de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y red de voz y datos que actualmente se encuentra en operación en el Lote 4, así como la ubicada sobre la vialidad de ingreso al predio (drenaje pluvial). 141. El mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones del proyecto se realizará acatando lo señalado en las instrucciones del fabricante, Normas Técnicas y Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Etapa de operación y mantenimiento		
Actividad generadora de impactos	**Impacto identificado**	**Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas**
		142. Los insumos requeridos de agua, energía eléctrica, drenaje sanitario, drenaje pluvial, gas lp y red de voz y datos, así como el de otros materiales de la zona, no representan un incremento sustancial en el consumo que pudiera poner en riesgo los recursos con los que dispone la región. 143. Dado que el proyecto se ubica en un área constituida bajo régimen de propiedad en condominio, tendrá que ser autosustentable en materia de la aplicación de medidas preventivas y correctivas de la infraestructura, sin generar cargas adicionales al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

VI.2 Programa de Vigilancia Ambiental

El éxito de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación antes enlistadas dependerá de la verificación del cumplimiento de cada una de ellas, por lo que no solo dependen de su atención y control, sino también de la vigilancia apropiada. Es por ello que durante el proyecto se adoptará la forma básica de vigilancia y/o monitoreo sistemático de los elementos del medio ambiente bajo la responsabilidad de un Supervisor Ambiental.

VI.2.1 Objetivo y alcances

El Programa de Vigilancia Ambiental es la herramienta cuyo objetivo general será el de cuantificar la eficiencia de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas tanto en la Manifestación de Impacto Ambiental, como las que en su momento señale el Resolutivo correspondiente emitido por la SEMARNAT, así como las que no se hayan detectado y se integren en el proceso.

VI.2.2 Selección de variables

Las variables seleccionadas corresponderán a los indicadores previamente indicados en el Capítulo V de la presente Manifestación de Impacto Ambiental.

VI.2.3 Seguimiento y control (monitoreo)

De manera específica, la realización del Programa de Vigilancia Ambiental comprenderá el siguiente procedimiento.

- Realización de visitas de verificación continuas para comprobar el cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación, así como las Condicionantes impuestas por la Autoridad ambiental.
- Generación de fichas de campo de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas.
- En el caso supuesto de que al momento de la visita de verificación se identifiquen afectaciones no previstas, se realizarán acciones de aplicación inmediata con el objetivo de minimizar o mitigar dichos impactos.
- Se creará un registro del proyecto en el cual se especificarán el grado de efectividad de las medidas previstas y, de ser necesario, se ajustarán e implementarán nuevas medidas de control ambiental.

Será vital la participación de la autoridad en lo que respecta a la inspección y vigilancia de la correcta aplicación de las medidas señaladas para cada uno de los impactos previstos. En este apartado se refiere tanto a la SEMARNAT, la PROFEPA y el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, incluyendo el Condominio "Hogares Vista Punta del Burro".

VI.2.4 Información necesaria para la fijación de montos para fianzas

Con la supervisión y seguimiento por el Promovente, la Asociación Civil del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", la Autoridad ambiental y la participación de los futuros ocupantes, visitantes y trabajadores del proyecto en la realización de las medidas antes descritas, ayudará a evitar impactos significativos al medio ambiente. En función de lo anterior, se tiene que el presente proyecto no causará graves daños a los ecosistemas, por lo tanto, no se requiere el otorgamiento de seguros o garantías respecto al cumplimiento de las medidas propuestas en el presente Estudio y las Condicionantes que en su momento tenga a bien emitir la SEMARNAT.

VII. PRONÓSTICOS AMBIENTALES Y, EN SU CASO, EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS

VII.1 Pronóstico del escenario

Derivado del análisis sistémico del entorno en donde se inserta el proyecto y de las dinámicas ecológicas que lo mantienen y prevén una evolución dirigida por los fenómenos naturales y las actividades antrópicas en el presente y en el futuro previsible, es factible hacer inferencias respecto a los posibles escenarios, considerando en primer término al *escenario sin proyecto*, seguido de un *escenario con proyecto y sin medidas de mitigación* y finalmente, un *escenario con proyecto considerando las medidas de mitigación*.

A continuación se presenta la síntesis del pronóstico del escenario para cada uno de los componentes ambientales y escenarios antes indicados, una vez analizados los impactos a generarse por la realización del proyecto.

Tabla 18. Pronóstico ambiental del proyecto

Componente ambiental	Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de prevención, mitigación y/o compensación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención, mitigación y/o compensación
Flora silvestre	La cobertura vegetal en el área del proyecto es vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia, la cual se encuentra fragmentada debido a la presión antrópica. El lote presenta una escasa presencia de vegetación, la cual se encuentra integrada por en su mayoría por ejemplares arbustivos y herbáceos ornamentales, así como ejemplares de palmera de talla chica dispersos. De no construirse el proyecto, dicha flora no presentará cambios significativos.	Se realizará la eliminación de la vegetación ubicada en el área de desplante de las obras. Este impacto será uno de los más relevantes a la flora silvestre, por lo que, de no aplicarse las medidas precautorias necesarias, existe el riesgo de causar la remoción de la vegetación aledaña al predio y afectaciones fuera del área de aprovechamiento. Se llevarán a cabo acciones de extracción de ejemplares de flora silvestre por la falta de conocimiento del personal que laborará en el proyecto, esto debido a que los trabajadores no serán locales, quienes desconocen el ecosistema.	La vegetación existe en el lote será conservada, previendo en su caso, únicamente la reubicación de los individuos de flora arbustivos ubicados en el área de desplante de las cimentaciones. Las áreas de jardín ornamentales estarán conformadas por la misma vegetación presente en el lote, lo cual favorecerá la conservación de los atributos ambientales con los que cuenta el predio. Con estas acciones se proporcionará mayor certidumbre y atractivo visual a la imagen urbana del proyecto.
Fauna silvestre	La creación del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" implicó el cambio de uso de suelo, lo que ha generado la fragmentación del ecosistema y el efecto de borde, propiciando la reducción de las poblaciones de fauna terrestre por pérdida del hábitat. Dicho esto, la fauna observada en las inmediaciones del predio y sus colindancias fue escasa, misma que está conformada por aves, reptiles y mamíferos. Una vez realizado el muestreo de campo, se tiene que el grupo de las aves fue el de mayor riqueza y abundancia, siguiendo el grupo de los reptiles y, en menor presencia	La fauna silvestre en el predio y el Sistema Ambiental se encuentra ligada a las formaciones vegetales y/o a los recursos y condiciones ahí presentes, por lo que, al cambiar la estructura y composición de la vegetación, la fauna tiende a modificar su distribución o adecuarse a las nuevas condiciones del entorno. En este caso, el Sistema Ambiental presenta modificaciones en la estructura de las formaciones vegetales, lo que propicia que el hábitat de la fauna se reduzca y como consecuencia se aumente la competencia interespecífica e intraespecífica como un impacto adverso. Para la construcción del proyecto se realizará la remoción de la vegetación presente en lote, por lo que se verán	Se colocará un decálogo ambiental en el sitio del proyecto donde se informe al personal de obra sobre buenas prácticas ambientales. Previo al inicio de los trabajos de obra se realizarán actividades de ahuyentamiento de fauna con el objetivo de ocasionar su menor daño posible, así como fomentar la permanencia de las especies presentes en el lote mediante actividades de mejoramiento del hábitat de la zona. Así mismo, se evitará la captura o dar muerte a cualquier ejemplar de fauna observado en el predio y el Sistema Ambiental, además, se prevé capacitar a los trabajadores de la obra a fin de que conozcan la forma de detectar las diferentes especies de fauna presentes y

Componente ambiental	Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de prevención, mitigación y/o compensación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención, mitigación y/o compensación
	el grupo de los mamíferos. No se registró ningún ejemplar de anfibio. Entre las especies de fauna silvestre enlistadas en alguna categoría de riesgo dentro de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 se encuentran: *Iguana iguana, Ctenosaura pectinata, Aspidoscelis lineattissimus, Eupsittula canicularis, Larus heermanni, Buteogallus anthracinus, Campephilus guatemalensis* y *Falco peregrinus.* Además, se prevé que en la ZFMT y TGM ubicada en el SA del proyecto puede ser lugar de tránsito o arribada de la tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) y/o la tortuga negra o prieta (*Chelonia agassizii*) para el proceso de anidación.	afectados los sitios de paso, alimentación, refugio y/o descanso de algunas de las especies de fauna silvestre enlistadas, principalmente aves. Además, la realización de las actividades de preparación del sitio y construcción sin la aplicación de medidas de mitigación harán que disminuya la calidad del hábitat y que las especies de fauna silvestre se muden a los sitios donde las presiones antrópicas son menores o inexistentes. Se llevarán a cabo acciones de caza y extracción de ejemplares de fauna silvestre por la falta de conocimiento del personal que laborará en el proyecto. Lo anterior dado a que se recurrirá a personal foráneo y que desconoce el ecosistema.	cuál debe ser su comportamiento ante una eventualidad, con el fin de que sepan actuar en caso de encuentros fortuitos de ejemplares que se desplacen a las zonas de trabajo. Dado que el lote se ubica en la ZFMT y los TGM, en caso de detectar o tener evidencias del avistamiento o presencia de algún ejemplar de tortuga marina en el área de playa de la Zona Federal Marítimo Terrestre o los Terrenos Ganados al Mar en cualquiera de las etapas del proyecto, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso. Se contempla que la vegetación ornamental conservada (áreas de jardín) funcione como un sitio de paso, descanso, refugio y/o alimentación para las especies de fauna silvestre que se encuentren adaptadas a los hábitats modificados, principalmente aves.
Suelo	El tipo de suelo presente en el sitio del proyecto es technosol, mismo que es apto para el desarrollo del proyecto. De acuerdo con el Estudio de mecánica de suelos, se tiene que el sitio del proyecto se ubica en una zona donde el suelo se encuentra formado por arena de compacidad mayormente compacta y arena con grava de compacidad muy densa, donde la capacidad de carga del terreno para efectos de cálculo se consideró de 11.2 t/m^2 a la profundidad 1.80 m.	Para la construcción del proyecto será necesario realizar actividades de movimiento de suelos para para la colocación de la cimentación de las instalaciones. Los impactos identificados son la alteración puntual de la superficie del suelo y la pérdida de sus horizontes y servicios, así como el posible incremento en las tasas de erosión de permanecer el suelo desnudo por un largo periodo. Además, se realizará el mantenimiento de la maquinaria y equipos dentro del predio, por lo que eventos relacionados con estas actividades, generarán residuos peligrosos y derrames de aceite y/o combustible al suelo, provocando su contaminación. Las cepas del terreno permanecerán mucho tiempo a la intemperie, lo que podría causar afectaciones al suelo, favoreciendo su erosión; además de utilizar productos nocivos en el mantenimiento de las áreas de jardín, lo que derivará en su degradación.	Se buscará realizar las tareas menores de movimiento de tierras a través del uso de equipos menores y herramienta liviana. Por ningún motivo podrán realizarse actividades de mantenimiento a la maquinara, vehículos ni equipos en el sitio del proyecto. Los materiales pétreos a utilizar en el proyecto provendrán de bancos autorizados. Todas las oquedades serán rellenadas con material de banco con calidad subrasante o la calidad que indique el Estudio de mecánica de suelos, lo que ayudará a restablecer las características estratigráficas del suelo. Se realizará el correcto manejo de los residuos sólidos, lo cual incluye su recolección, transporte y disposición final en el relleno sanitario "Los Brasiles", o bien, al sitio autorizado por la Autoridad ambiental estatal que por su cercanía al predio resulte más conveniente. Se realizará el correcto manejo de las aguas residuales a generarse en todas las etapas del proyecto mediante la

Componente ambiental	Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de prevención, mitigación y/o compensación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención, mitigación y/o compensación
		Se utilizarán insumos de sitios no autorizados y se generarán tiraderos de residuos clandestinos por el bajo o nulo manejo de los residuos sólidos. Dado que no se tendrán cuidado con el manejo de los desechos hidrosanitarios, se podría causar la contaminación del suelo debido a la generación de aguas residuales.	utilización de un sanitario portátil (etapa de preparación del sitio y construcción) y la conexión de la red sanitaria a la infraestructura existente en el Lote 4 (etapa de operación y mantenimiento). Las áreas de jardín estarán habilitadas con la misma vegetación presente en el lote. El mantenimiento de dichas áreas se realizará preferentemente con productos de base natural obtenidos en el mercado local.
Hidrología	Al interior del lote no existen corrientes superficiales naturales permanentes o intermitentes, no obstante, el sitio del proyecto colinda con el Océano Pacífico. La corriente de agua de mayor relevancia y más cercana al predio es el Arroyo "El Burro", el cual se localiza a una distancia promedio de 350 m hacia el oriente del lote. Este escurrimiento de temporal es del tipo exorreico y presenta una longitud aproximada de 4.00 km desde su origen hasta su desembocadura en el Océano Pacífico. El sitio de del proyecto se ubica dentro de una unidad hidrogeológica de material consolidado con posibilidades bajas y de acuerdo con el Estudio de mecánica de suelos, el Nivel de Aguas Freáticas (NAF) se detectó a una profundidad de 2.40 m. El sitio del proyecto y su Área de Influencia se localizan sobre el acuífero "Punta de Mita", el cual se trata de un acuífero del tipo libre y no presenta déficit.	Con la construcción del proyecto, el régimen de recarga será modificado, ya no se infiltrará el 100% del agua debido a la edificación de las obras. Así mismo, en la etapa de preparación del sitio y construcción, de no colocarse la señalización restrictiva correspondiente, los residuos sólidos urbanos generados por los trabajadores podrían ser arrastrados por el viento hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre, los Terrenos Ganados al Mar y/o alguna corriente de agua superficial ubicada en el Sistema Ambiental del proyecto, provocando su contaminación. Además, al no colocar un sanitario portátil se corre el riego de contaminar los mantos freáticos por la infiltración de aguas residuales, aunado a la infiltración de residuos peligrosos (derrame de combustibles y/o aceite) derivados del mantenimiento de la maquinaria y equipos dentro del predio o debido a la falta de revisión rutinaria de los mismos. Por su parte, ya en la etapa de operación, igualmente se podría generar la contaminación de las aguas subterráneas al no instalar un sistema de drenaje sanitario para el desalojo adecuado de las aguas residuales, aunado a la infiltración de sustancias nocivas debido a la utilización de productos de limpieza y mantenimiento abrasivos y perjudiciales con el medio ambiente.	La red hidrosanitaria del proyecto se conectará a la infraestructura existente y en operación ubicada en el Lote 4. Además, las excedencias pluviales que se generen en la azotea de la cocina se canalizarán a través de un bajante hacia un registro arenero, el cual tendrá una línea de demasías hacia la vialidad local de ingreso al predio. Las cubiertas de la terraza tendrán una inclinación del 2% para el desalojo de las aguas pluviales. Por su parte, las excedencias pluviales que se generen en las áreas descubiertas, una parte se filtrarán al subsuelo y otra parte fluirá superficialmente hacia el Océano Pacífico debido a la pendiente topográfica del terreno. Se evitará el depósito de residuos sólidos urbanos en el área de ZFMT y TGM o alguna corriente de agua superficial cercana al lote mediante la colocación de tapiales (etapa de preparación del sitio y construcción), así como el uso de contenedores con bolsa plástica (todas las etapas), los cuales recibirán mantenimiento constante. Así mismo, se evitará la contaminación de los mantos freáticos al colocar un sanitario portátil y utilizar en las actividades de mantenimiento productos apropiados, empleando preferentemente aquellos que sean de base natural obtenidos en el mercado local. Todo lo anterior derivará en la conservación del estado actual de la ZFMT, los TGM y los mantos freáticos y, aunque a una pequeña escala, a la recarga del acuífero sobre el cual se ubica el sitio del proyecto.

Componente ambiental	Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de prevención, mitigación y/o compensación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención, mitigación y/o compensación
Atmósfera	La generación de emisiones en el Sistema Ambiental está dada principalmente por las fuentes de área generadas por suelos desnudos y tierras agrícolas, así como incendios forestales y la quema de residuos a cielo abierto. El clima en el SA y el sitio del proyecto es $Aw_1(w)$, es decir, cálido subhúmedo con lluvias en verano, el cual corresponde al subtipo de humedad media, con temperatura media anual en el mes más frío mayor a los 18 °C, presentando una precipitación del mes más seco menor a 60 mm, donde la precipitación total anual fluctúa entre 1,000 mm y 1,500 mm, con un porcentaje de lluvia invernal menor al 5% y una temperatura media anual mayor a 22 °C. De acuerdo con el Servicio Meteorológico Nacional, en el municipio de Bahía de Banderas los vientos dominantes provienen del sur, este y noroeste de mayo a octubre y de noviembre a abril son vientos del noroeste, noreste y sur. Las actividades antrópicas que se desarrollan en el SA no generan modificaciones importantes a la calidad del aire; así mismo, el constante flujo del viento favorece la continua renovación del aire de manera natural.	Los efectos adversos serían aquellos relacionados con la emisión de polvo, ruido y gases contaminantes a la atmósfera proveniente de la maquinaria de obra, vehículos y equipos utilizados para la construcción y operación del proyecto. En la etapa de preparación del sitio y construcción se generará de manera puntual polvo producido por las actividades de remoción de la vegetación, así como el trazo, nivelación y acarreo de materiales, lo cual se acrecentará debido a que no se mantendrán humedecidas las zonas de trabajo. Además, la calidad del aire podrá verse afectada de forma temporal por la generación de los gases de efecto invernadero generados por los vehículos y maquinaria utilizados para la realización de las actividades de obra, mismas que no tendrán mantenimientos continuos. Adicionalmente, la generación de ruido se presentará en niveles elevados por periodos cortos y no continuos debido al funcionamiento de maquinaria menor y la ejecución de actividades en donde se requiere del golpeteo y demás trabajos que producen contacto directo entre materiales durante la etapa de preparación del sitio y construcción. Así mismo, en la etapa de operación se generarán emisiones a la atmósfera por el funcionamiento de los equipos de aire acondicionado, equipos de cocina, entre otros que no recibirán mantenimiento.	El escenario futuro para este componente ambiental representa un impacto temporal durante la etapa de preparación del sitio y construcción. Para evitar la generación de polvo en el área del proyecto se aplicarán riegos en el frente de obra de manera previa a las actividades diarias en la temporada de estiaje y se verificará que los proveedores de materiales pétreos trasporten el material cubierto con lonas para evitar la dispersión de polvo. Así mismo, se cuidará que la maquinaria, vehículos y equipo se encuentren en las mejores condiciones de trabajo para minimizar los impactos a la atmósfera por la generación de ruido, polvo, humos y gases. En la etapa de operación, las emisiones provendrán de los equipos instalados para el correcto funcionamiento de las instalaciones, tales como equipos de cocina, equipos de aire acondicionado, entre otros. Así mismo, las emisiones de los vehículos de los ocupantes y visitantes del proyecto, así como del personal operativo y de mantenimiento eventual que ingresen a las instalaciones, serán también emisiones asociadas al proyecto, no obstante, se espera que sean temporales dado que el proyecto será utilizado por temporadas estacionales. La vegetación ornamental conservada existente en el predio (áreas de jardín) funcionará como un área de amortiguamiento.
Paisaje	El área de Bahía de Banderas es la zona con mayor infraestructura turística en el estado de Nayarit; posee un extraordinario potencial para el desarrollo de esta actividad, atractivos que permiten ofrecer al turismo nacional y extranjero diversos productos de turismo de "sol y playa", entre otros	El ecosistema ha sido modificado desde hace años con elementos que han detonado condiciones de deterioro y de manera específica, al sitio del proyecto derivado del proceso de consolidación del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro". Es importante señalar que en términos paisajísticos y de conservación de la biodiversidad local, el proyecto no es	Los impactos al paisaje previstos a generarse en la etapa constructiva del proyecto serán minimizados con la colocación de tapiales en los límites del predio. Se tendrá establecido un horario de trabajo de las 8:00 a las 18:00 horas de lunes a viernes y sábados de 08:00 a 13:00 horas, o el que indique el Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" (en caso de ser más restrictivo)

Componente ambiental	Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de prevención, mitigación y/o compensación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención, mitigación y/o compensación
	modelos, por lo que los desarrollos inmobiliarios para el alojamiento o el descanso y la recreación y esparcimiento (como es el caso del proyecto) han ido en aumento. En este sentido, el crecimiento de la frontera urbana y el desarrollo de las actividades turísticas en el Sistema Ambiental y en general, sobre todo el municipio de Bahía de Banderas continuará intensificándose, de manera que es inevitable las afectaciones en el AI y el SA del proyecto, tales como cambios en el uso de suelo, modificaciones de un paisaje natural a urbano, eliminación de la cobertura vegetal, ahuyentamiento de fauna silvestre, entre otros.	representativo a la escala del Área de Influencia y el Sistema Ambiental, dado que se trata de un predio eminentemente urbano. Con el desarrollo del proyecto en la zona, involucrará procesos de aprovechamiento y afectación de algunos de los componentes del medio natural y transformado del sitio anteriormente descritos. Durante la construcción se prevé que las actividades de obra impacten negativamente el paisaje por el tránsito de los trabajadores de obra, vehículos y maquinaria menor, elementos que generarán interacción y cambiarán la dinámica del sitio del proyecto y sus inmediaciones, dado que no se colocarán barreras físicas en el límite del lote para mitigar el impacto visual.	con la finalidad de no generar disturbio en las viviendas colindantes con el lote. Una vez concluido el proyecto, se prevé que mejore la imagen paisajística, ya que actualmente el sitio del proyecto es una vacante urbana. Así mismo, se espera un impacto favorable puesto que se está proponiendo una arquitectura integrada al entorno mediante la aplicación de acabados acordes a los materiales y elementos de la región. Además, se generarán cambios en el entorno dado que la canalización de los servicios será oculta y se conservará la vegetación existente en el lote, lo cual proporcionará mayor certidumbre y atractivo visual a la imagen urbana del proyecto, por lo que se considera que se mejorará la calidad visual del contexto inmediato, generando un impacto positivo.
Socio-económicos	Considerando que el proyecto se encuentra dentro de un desarrollo condominal en operación ubicado entre el área de Punta de Mita y La Cruz de Huanacaxtle, y dentro del municipio con la mayor infraestructura turística en el estado de Nayarit, se prevé la continuación de desarrollos habitacionales y turísticos en la región.	Con la realización del proyecto se favorecerá el desarrollo económico debido a la generación de empleos temporales correspondientes al personal de obra, así como empleos permanentes para la etapa de operación y mantenimiento, no obstante, los trabajadores no serán locales, lo que podría inducir los movimientos poblacionales y provocar una sobredemanda en los servicios y vivienda para cubrir los requerimientos de los nuevos trabajadores foráneos.	No se generarán fenómenos migratorios dada la escala del proyecto y a que se buscará que los trabajadores de obra provengan preferentemente de la zona de Bahía de Banderas de acuerdo a la especialización requerida. Además, los insumos necesarios para la construcción del proyecto provendrán de sitios ubicados en la región, fomentando así la derrama económica local. Los residuos sólidos con potencial para reincorporarse a un ciclo productivo, tal como plástico y cartón, se prevé que sean recolectados por alguna Asociación Civil local, o bien, sean trasladados a los centros de acopio de la región. Otro aspecto positivo es que se captarán recursos al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas por motivo de licencias e impuestos prediales, entre otros. Así mismo, debido a que el proyecto se ubica al interior de un desarrollo condominal, tendrá que ser autosustentable en materia de la aplicación de medidas preventivas y correctivas de la infraestructura, sin generar cargas adicionales al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Componente ambiental	Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de prevención, mitigación y/o compensación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención, mitigación y/o compensación
			Para el suministro de los servicios, el proyecto se conectará a la infraestructura existente en el Lote 4 del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro". Una vez en operación, el proyecto generará un incremento en la dinámica de las inmediaciones, favoreciendo la consolidación del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" y la franja costera con el Océano Pacífico.

VII.2 Pronóstico ambiental

El proyecto que se propone es poco impactante para el Área de Influencia como a nivel de Sistema Ambiental, tanto en lo que respecta al componente físico, biótico como incluso el socioeconómico y en los componentes que resultaron con los mayores impactos, se han propuesto medidas para atenuarlos o eliminarlos. Bajo esta premisa, con la ejecución de las medidas antes mencionadas, se considera que el proyecto es ambientalmente factible, a un costo ambiental moderado y condicionado a la aplicación de las medidas preventivas, de mitigación y/o compensación respectivas.

VII.3 Evaluación de alternativas

Se considera que, de las alternativas analizadas, el sitio propuesto es idóneo en cuanto a los siguientes aspectos.

- Su ubicación respecto a la cobertura de servicios.
- Sus amplias vistas hacia el Océano Pacífico.
- Su ubicación privilegiada en una zona con una alta belleza escénica.
- Su conexión con la red vial interna del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", la cual enlaza al proyecto con la Carretera Punta de Mita - La Cruz de Huanacaxtle y la Carretera Federal No. 200 Tepic - Puerto Vallarta.

Al momento de la transmisión de propiedad del lote se realizó un análisis en el que se consideraron los instrumentos de planeación urbana y ambiental, contemplando el Promovente viable el proyecto, dado el uso de suelo conferido por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas y la demanda de espacios para la recreación y el esparcimiento complementarios a una vivienda unifamiliar turística de descanso. De las alternativas evaluadas restantes, ninguna se consideró factible debido a que la inversión a realizar era superior al capital disponible.

VII.4 Conclusiones

Se presentan a continuación las siguientes conclusiones del proyecto.

- La ubicación del sitio del proyecto presenta compatibilidad con el uso y destino del suelo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit publicado el 01 de junio de 2002, instrumento de la política urbana y de ordenamiento territorial para el municipio de Bahía de Banderas.
- Para el desarrollo del proyecto se gestionaron las siguientes constancias y/o autorizaciones.
  - **Compatibilidad Urbanística** gestionada ante la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.
  - **Constancia de no adeudo y estado de cuenta de los servicios** emitida por la Asociación Civil "Hogares Vista Punta del Burro, A.C.", mediante la cual se comprueba la factibilidad de suministro de los servicios de agua potable, energía eléctrica y telefonía e internet.

- El proyecto se ha planeado con oportunidad y se han generado los estudios previos necesarios para ejecutar los procedimientos conforme a las normas y estándares constructivos recomendados por especialistas en cada materia en cumplimiento a las disposiciones del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de Bahía de Banderas, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción para el Municipio de Bahía de Banderas y el Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro.
- El proyecto cumple con la reglamentación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, así como la normatividad interna del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" conforme al Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro, siendo el Consejo de Administración del citado Condominio quien se encarga de vigilar su cumplimiento.
- El terreno propiedad del Promovente se encuentra fraccionado en dos polígonos: el Lote 4 (cuatro) y el Lote 4' (cuatro prima), ambos divididos por una vialidad local. El predio sobre el cual se contempla realizar el proyecto corresponde únicamente al Lote 4', el cual comprende instalaciones para la recreación y el esparcimiento complementarias a una vivienda unifamiliar turística.
- Dada la vinculación del sitio del proyecto con el Lote 4 para el suministro de los servicios, siendo este último donde se localiza una vivienda unifamiliar turística, es necesario indicar que las obras presentes en dicha área ya existían previo a la adquisición de la propiedad por parte del Promovente, constando en los ANTECEDENTES de la Escritura pública mediante la cual se realiza la transmisión del predio, que la descripción del inmueble al mes de julio de 1996 ya incorporaba las obras existentes como: "*[…] LA CASA SOBRE ELLOS CONSTRUIDA […]"*, es decir, al menos cinco meses antes de la publicación de las reformas a la LGEEPA en diciembre de 1996 y cuatro años antes de la publicación de su Reglamento en materia de Evaluación de Impacto Ambiental en mayo del año 2000. En este sentido, debido a la no retroactividad de las leyes, se tiene entonces que las obras y actividades realizadas previamente en el Lote 4 no requirieron someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ante la SEMARNAT.
- Conforme a la delimitación vigente de la ZFMT realizada por la SEMARNAT, el sitio del proyecto tiene incidencia con la Zona Federal Marítimo Terrestre sobre un área de 239.85 m^2 y 188.25 m^2 en los Terrenos Ganados al Mar del Océano Pacífico, la cual está conformada en su mayoría por una superficie de duna costera. En estas superficies se prevé la construcción de obra cubierta y descubierta, así como la habilitación de áreas de jardín conformadas por la vegetación ornamental existente en el predio y la realización de actividades de recreación y esparcimiento en el área de playa.
- El Promovente cuenta con una superficie de 389.72 m^2 en Zona Federal Marítimo Terrestre concesionada a través del Título de Concesión No. DGZF-068/11 para uso de protección. Una vez obtenida la Autorización en materia de impacto ambiental del proyecto se solicitará su modificación de bases y condicionantes para cambiarlo a uso GENERAL y que se amplíe la superficie concesionada a 387.49 m^2 en ZFMT y 188.25 m^2 en TGM ante la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de la SEMARNAT.
- El desplante de las obras del proyecto se realizará sobre una plataforma elevada y no directamente sobre el terreno natural, esto con la finalidad de fomentar la protección y conservación de la dinámica natural de la duna costera en la playa de anidación de la tortuga marina y la vegetación ornamental existente en el predio, así como medida de adaptación al cambio climático referente a las afectaciones a los asentamientos humanos por inundaciones, entre otras medidas de prevención y mitigación. Las obras e instalaciones del proyecto cumplen en todo momento con los criterios de edificación removible.
- El predio donde se pretende emplazar el proyecto tiene acceso los servicios de agua potable, drenaje pluvial, energía eléctrica y telefonía e internet por encontrarse dentro de un área urbanizada al interior de un desarrollo condominal en operación, los cuales se encuentran al pie de lote y fueron previamente instalados por la Asociación Civil del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", no obstante, para el suministro de los servicios, el proyecto se conectará a la infraestructura existente ubicada en el Lote 4 donde se localiza una vivienda unifamiliar turística en operación. En este sentido, la vinculación del presente proyecto con dichas obras versa únicamente a la conexión de las redes de infraestructura para la operación de las instalaciones, contemplando que la vivienda existente en el Lote 4 pertenece al mismo Promovente.

- Para la realización de las obras y actividades en la etapa constructiva del proyecto, dadas las características del camino de acceso al predio, así como las condiciones y dimensiones reducidas del lote, se recurrirá al uso de maquinaria, equipos y vehículos de dimensiones menores o adecuadas para circular por los caminos locales o brechas, que a su vez permitan la circulación de otros vehículos a su costado para no bloquear el acceso al sitio de obra, esto con la finalidad de evitar las afectaciones a las áreas circundantes al predio. Además, siempre que sea posible se buscará realizar de forma manual las tareas menores de movimiento de tierras, y de ser el caso, la reubicación de la los ejemplares de flora arbustivos ubicados en el área de desplante mediante el uso de equipos menores y herramienta liviana.

- El proyecto se ubica en un zona donde el uso de suelo actual es urbano en proceso de consolidación, donde la vegetación presente está clasificada de acuerdo con el INEGI como "vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia". El lote presenta únicamente algunos ejemplares dispersos de palma de coco de agua (*Cocos nucifera*) y palma washingtonia (*Washingtonia robusta*) de talla chica ubicados en el límite con los lotes vecinos, así como especies arbustivas y herbáceas ornamentales, entre las cuales se encuentran ejemplares de majagua (*Hibiscus elatus*), lechuga de mar (*Scaevola taccada*), sábila (*Aloe vera*) y maguey blanco (*Agave americana*). Ninguna de las especies de flora enlistadas se encuentra en alguna categoría de riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.

- Conforme a los resultados del análisis de flora presente en el sitio del proyecto y el Sistema Ambiental, se observa que las especies vegetales registradas en el predio se encuentran bien representadas y distribuidas en el Sistema Ambiental (se refiere a la vegetación nativa), por tanto, con la conservación de la vegetación existente en el predio, la biodiversidad del ecosistema que se verá afectado se mantiene y no se compromete.

- No se prevé la colocación de nueva flora adicional a la vegetación existente en el predio. Las áreas de jardín estarán conformadas por los ejemplares de flora ornamental presentes en el sitio del proyecto. Una vez que se consoliden dichas áreas, se prevé que funcionen como un sitio de paso, descanso, refugio y/o alimentación para las especies de fauna que se encuentren adaptadas a los hábitats modificados.

- En lo que respecta a la fauna silvestre, las especies registradas de manera directa al interior del predio fueron escasas. De acuerdo con los muestreos de campo a través del registro directo e indirecto, se tiene que las especies que se distribuyen en el Área de Influencia del proyecto corresponden principalmente a las aves (esto gracias a su capacidad de desplazamiento y distribución), con la presencia de algunos ejemplares de reptiles y mamíferos, mismos que se encuentran adaptadas a los hábitats modificados, en tanto que en lo que corresponde a los anfibios, no se registró ningún ejemplar dentro de este grupo. De las especies de fauna silvestre registradas de manera directa e indirecta en las inmediaciones del predio y sus colindancias, las que se encuentran en alguna categoría de riesgo conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, son la iguana verde (*Iguana iguana*), iguana negra o garrobo (*Ctenosaura pectinata*), huico de líneas de Jalisco (*Aspidoscelis lineattissimus*), perico frente naranja (*Eupsittula canicularis*), gaviota ploma (*Larus heermanni*), aguililla negra menor (*Buteogallus anthracinus*), carpintero pico plateado (*Campephilus guatemalensis*) y el halcón peregrino (*Falco peregrinus*). Además, conforme a la revisión bibliográfica, se tiene que la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar ubicados al interior del Sistema Ambiental están considerados como un área de distribución de la tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) y/o la tortuga negra o prieta (*Chelonia agassizii*) para el proceso de ovoposición. Como medida preventiva, se realizarán actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre previo al inicio de las obras, además de implementar las medidas aplicables de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012.

- Con relación al cumplimiento de la normatividad urbana, se tiene congruencia del proyecto con el uso de suelo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas; de igual manera, el proyecto se ajusta a lo indicado en la reglamentación interna del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", siendo el Consejo de Administración del citado Condominio quien se encarga de vigilar su cumplimiento, con lo cual se comprueba el apego del proyecto tanto con el COS y CUS, el número de niveles permitidos, alturas, restricciones y demás lineamientos establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas y el Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro.

- En cuanto al impacto del proyecto sobre el ecosistema, se han presentado medidas que consideran prevenir, mitigar y reducir los posibles impactos sobre dichas áreas, ya que la mayor parte de los impactos identificados tienen una significancia baja y una magnitud ambiental que permite su manejo a través de la aplicación de medidas específicas de control ambiental en diversas variantes. Además, el Sistema Ambiental del proyecto presenta un índice de vulnerabilidad bajo.
- Los insumos requeridos de agua, energía eléctrica, drenaje sanitario y pluvial, red de voz y datos, gas lp, así como el de otros materiales de la zona, no representan un incremento sustancial en el consumo que pudiera poner en riesgo los recursos con los que dispone la región.
- Los residuos sólidos urbanos (RSU) y residuos de manejo especial (RME) serán recolectados con oportunidad y trasladados al relleno sanitario "Los Brasiles", o bien, al sitio autorizado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nayarit que por su cercanía al predio resulte más conveniente. En la etapa de preparación del sitio y construcción serán los vehículos de la empresa subcontratada para la realización de la obra quien se encargará de dicha tarea, en tanto que, en la etapa de operación, los residuos serán recolectados por los vehículos particulares del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro". Se buscará que los residuos con potencial para reincorporarse a un ciclo productivo, tal como cartón, plástico y/o metal sean recolectados por alguna Asociación Civil local con la periodicidad que ella determine, o bien, sean trasladados a los centros de acopio de la región de Bahía de Banderas, Nayarit.
- La modificación del paisaje no será significativa, toda vez que el proyecto se ubica en un área urbanizada en donde se detectan edificaciones con particularidades similares, por lo que no será único, si no que continuará con las características semejantes presentes en la zona, propiciando la consolidación del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro". Además, para la construcción del proyecto se están proponiendo una serie de medidas y parámetros orientados a la conservación del medio, aunado a que se prevé conservar la vegetación ornamental existente en el predio, con lo cual se proporcionará una mayor certidumbre y atractivo visual al proyecto, generando un impacto positivo.
- En cuanto a lo socioeconómico, el proyecto generará empleos directos en la etapa de preparación del sitio y construcción correspondientes al personal de obra; así mismo, en la etapa de operación se generarán empleos permanentes, los cuales corresponden al personal operativo, así como empleos temporales correspondientes al personal especializado que ingrese al proyecto de manera eventual para realizar el mantenimiento de los equipos e instalaciones que lo requieran, mismo que se mantendrá durante toda la vida útil del proyecto. Se procurará que el personal sea preferentemente de la zona de Punta de Mita, La Cruz de Huanacaxtle y/o de la región de Bahía de Banderas conforme al nivel de especialización requerido.
- El proyecto es una de las inversiones que se establecerá en la zona de Punta de Mita y La Cruz de Huanacaxtle, cuya edificación y operación, aunque a una pequeña escala, inducirá la creación de empleos y demás flujos económicos que son benéficos para la economía local y regional por el incremento de las fuentes de trabajo. Del mismo modo, el incremento en el valor del suelo representa un beneficio para el municipio de Bahía de Banderas dada la creación de ingresos por predial y otros servicios municipales que antes no se estaban prestando en el sitio.

Por lo tanto, se considera que de acuerdo con la identificación de impactos y las medidas de mitigación propuestas para la fase de construcción y operación del proyecto, así como al acato que el Promovente tenga hacia las medidas propuestas, la realización de las obras y actividades del proyecto conforme a técnicas adecuadas, aunadas a la resolución que en su momento emita la SEMARNAT y el seguimiento que se proporcione por parte de la PROFEPA, el proyecto no contribuirá de manera significativa al deterioro del medio ambiente, así mismo, se espera un estricto apego a la normatividad aplicable en cada una de las etapas.

En resumen, de acuerdo con todo lo anteriormente expuesto y a los resultados obtenidos de las evaluaciones matriciales, dadas las características ambientales del sitio donde se pretende realizar el proyecto y considerando que se trata de un lote eminentemente urbano, se prevé que su desarrollo ocasionará impactos ambientales factibles de ser prevenidos, mitigados o compensados, siempre y cuando se implementen las acciones propuestas y descritas en la presente Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular.

VIII. IDENTIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS METODOLÓGICOS Y ELEMENTOS TÉCNICOS QUE SUSTENTAN LOS RESULTADOS DE LA MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Los instrumentos metodológicos y elementos técnicos que sustentan la información señalada en Capítulos anteriores se enlistan a continuación.

- Revisión de información bibliográfica y normativa.
- Muestreo y observación directa e indirecta en campo de los elementos bióticos y abióticos a través de la realización de transectos de registro de especies de flora y fauna silvestre, además de la caracterización del relieve, suelos, hidrología y clima, etc., así como el medio físico transformado.
- Visualización, análisis e interpretación de las diferentes cartas de INEGI mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica (SIG), así como la plataforma de Google Earth y AutoCAD.

VIII.1 Presentación de la información

Se entrega para su evaluación un ejemplar de la MIA-P y anexos, incluyendo la versión de Resumen Ejecutivo en formato impreso y de manera digital en una unidad USB, así como un ejemplar para Consulta Pública con anexos en formato digital en una unidad USB con toda la información.

Para el ingreso de la Manifestación de Impacto Ambiental se presenta el Formato FF-SEMARNAT-117 para la realización del trámite identificado con Homoclave SEMARNAT-04-002-A "*Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular. No incluye actividad altamente riesgosa*" conforme al "*ACUERDO por el que se dan a conocer las medidas de simplificación administrativa y se expiden los formatos de los trámites que se indican, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en materia de Impacto Ambiental*" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 02 de febrero de 2022.

Así mismo, se anexa un escrito libre de solicitud de evaluación de la MIA-P dirigido al Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, incluyendo la declaración bajo protesta de decir verdad que los resultados se obtuvieron a través de la aplicación de las mejores técnicas y metodologías comúnmente utilizadas por la comunidad científica del país y del uso de la mayor información disponible, y que las medidas de prevención y mitigación sugeridas son las más efectivas para atenuar los impactos ambientales, conforme a lo indicado en el Artículo 36 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, además del comprobante de pago de derechos en original y copia de la Tabla A y Tabla B de la fracción II del Artículo 194-H de la Ley Federal de Derechos vigente mediante las cuales se realizó el cálculo del monto pagado, así como la copia del Formato e5cinco y la Hoja de Ayuda.

VIII.1.1 Cartografía

- Plano topográfico del predio en coordenadas UTM con el levantamiento de arbolado y elementos físicos existentes.
- Proyecto arquitectónico.
- Proyecto de ingenierías.
- Perspectivas.

VIII.1.2 Fotografías

Se incorporó un documento digital e impreso denominado "Anexo fotográfico" con imágenes representativas del sitio del proyecto, la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar colindantes con el lote.

VIII.1.3 Videos

No se anexan videos.

VIII.2 Otros anexos

VIII.2.1 Listados de flora y fauna

Los listados de flora silvestre identificada en el predio se muestran en el apartado *"IV.2.2.1.2 Vegetación en el sitio del proyecto"*, en tanto que los litados de fauna silvestre identificada en el lote se muestran en el apartado *"IV.2.2.2.1 Metodología y muestreo de fauna silvestre al interior del predio y sus colindancias"*.

VIII.2.2 Documentos legales

- Instrumento Público No. 19,202 de fecha 06 de septiembre de 2017, a través del cual se realiza la protocolización, entre otros, del acta constitutiva de la persona moral denominada "G.E. Properties, LLC.
- Instrumento Público No. 66,615 de fecha 14 de enero de 2015, a través del cual se realiza la protocolización de compulsa de sustitución fiduciaria para efectos registrales de tracto sucesivo, así como el contrato de transmisión de propiedad en extinción de fideicomiso y la conformación del contrato de fideicomiso irrevocable traslativo de dominio respecto de los Lotes 4 y 4´ del Desarrollo "Punta de Burro" y la casa sobre ellos construida ubicados en La Cruz de Huanacaxtle, Nayarit que otorga Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero como "Fiduciario" de G.E. Properties, LLC.
- Instrumento Público No. 26,535 de fecha 14 de mayo de 2025, mediante la cual se hace constar el Poder Especial para actos administrativos y Poder General limitado que otorga y confiere Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero en favor de la C. Gabriela Alicia Rojas Jiménez.
- Pasaporte No. G41078040 a nombre de la C. Gabriela Alicia Rojas Jiménez expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.
- Constancia de Situación Fiscal de Banco Monex S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero.

VIII.2.3 Autorizaciones y factibilidades

- **Compatibilidad Urbanística** gestionada ante la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.
- **Constancia de no adeudo y estado de cuenta de los servicios** emitida por la Asociación Civil "Hogares Vista Punta del Burro, A.C.", mediante la cual se comprueba la factibilidad de suministro de los servicios de agua potable, energía eléctrica y telefonía e internet.

VIII.2.4 Documentos técnicos

- Estudio de mecánica de suelos.
- Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro.
- Ficha técnica del sistema constructivo de la lámina de fibra de vidrio.
- Memoria de cálculo de los análisis en el programa de Excel (formato digital).

IX. BIBLIOGRAFÍA

SEMARNAT. Guía para la presentación de la manifestación de impacto ambiental del sector TURÍSTICO Modalidad: particular. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/121010/Guia_MIA-Particular_Turistico.pdf

Conesa Fernández Vitora, V., 1995. Guía Metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental. Ed. Mundi Prensa, Madrid, España.

De Torres Demian, 1995. Evaluación de Impacto Ambiental para Ingenieros y Arquitectos, Ed. Dosit Madrid, España.

García, E. 1988. Modificaciones al Sistema de Clasificación Climática de Koppen (para adaptarlo a las condiciones de la República Mexicana). Cuarta Edición. México.

Rzedowski. J. 1988. Vegetación de México. Limusa. México.

INEGI. Principales Resultados por Localidad (ITER).

INEGI. Marco Geoestadístico Nacional 2020, Conjunto de Datos Vectoriales 1:250,000 y Mapa Digital México.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

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

Norma Oficial Mexicana 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.

Norma Mexicana NMX-AA-120-SCFI-2016 que establece los requisitos y especificaciones de sustentabilidad de calidad de playas (cancela a la Norma Mexicana NMX-AA-120-SCFI-2006).

Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, 2022. Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas. 80 pp.

FAO/UNESCO. Base Referencial Mundial del Recurso Suelo, 4ª edición, 2022.

Navarro Rodríguez, M. *et al* (2015). Fragmentación y sus implicaciones Análisis y reflexión documental. México: Universidad de Guadalajara, Centro Universitario de la Costa.

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit.

Reglamento Municipal de Zonificación y Usos del Suelo de Bahía de Banderas, Nayarit.

Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro.

Plano de la delimitación de la Zona Federal Marítimo Terrestre vigente colindante con el lote.

Compatibilidad Urbanística gestionada ante la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Constancia de no adeudo y estado de cuenta de los servicios a septiembre de 2025, emitida por la Asociación Civil "Hogares Vista Punta del Burro, A.C."

Estudio de mecánica de suelos realizado por la empresa "Ingeniería Geotécnica de Vallarta" en mayo de 2025.

Planos arquitectónicos, topográfico y de ingenierías para la construcción del proyecto.

Fuentes de consulta electrónica

https://enciclovida.mx/
https://mexico.inaturalist.org/
https://www.inegi.org.mx/