Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

RESUMEN EJECUTIVO DE LA MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL - SÍNTESIS DEL PROYECTO

Versión 1.2

Del proyecto denominado:

Hotel-Bungalows "Rincón Resort 2 (Dos)"

Ubicación: Avenida Coral esquina con andador Caracol, sin número oficial, Fraccionamiento Sol Nuevo, localidad de Los Ayala, municipio de Compostela, estado de Nayarit

Este documento es confidencial y se presenta exclusivamente para fines de evaluación ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).

Tepic, Nayarit —Febrero de 2026

COPIA PARA SU CONSULTA PÚBLICA

Tabla de contenido

1. Identificación del proyecto 5
2. Objetivo y justificación 6
3. Descripción sintética del proyecto 6
3.1. Componentes y obras permanentes 6
3.2. Etapas y ciclo de vida 7
3.3. Urbanización y servicios 7
3.4. Costos ambientales 8
4. Sistema ambiental y diagnóstico 8
5. Principales impactos ambientales 9
6. Medidas de mitigación y prevención 9
7. Pronóstico ambiental y escenarios 10
8. Vinculación jurídica sintética 11
9. Justificación locacional y selección del sitio 11
10. Conclusión ejecutiva 12

1. Identificación del proyecto

Nombre y sector. El proyecto se denomina **Hotel-Bungalows "Rincón Resort 2 (Dos)"**. Se enmarca en el sector terciario de servicios turísticos y corresponde a un establecimiento destinado al **alojamiento temporal** con integración de servicios de alimentos y bebidas (restaurante-bar) y equipamiento recreativo (alberca y áreas de estancia). De acuerdo con la clasificación estadística nacional (SCIAN), su giro se inscribe en la clase **721111 "Hoteles con otros servicios integrados"**. Para efectos de evaluación de impacto ambiental, se tipifica como **construcción y operación de infraestructura de hospedaje turístico en ecosistema costero**.

Ubicación. El predio se localiza en **Av. Coral sin número, esquina con calle Caracol, Fraccionamiento Sol Nuevo**, localidad **Los Ayala**, municipio **Compostela**, estado **Nayarit**. Se ubica sobre una llanura costera urbana con frente de playa en la Ensenada *El Toro* y ocupa el lote 001/A-1. La Tabla 1 resume los datos de localización relevantes.

Tabla 1. Resumen de datos relevantes de localización del sitio del proyecto.

Campo	Datos clave	Fuente
Localidad / municipio / entidad	Los Ayala, Compostela, Nayarit	Tabla 2 de la MIA
Domicilio del predio	Av. Coral s/n esquina Caracol, Fracc. Sol Nuevo, C.P. 63724	idem
Clave catastral	005-019-001-009-0015	idem
Uso de suelo (PMDU)	Turístico-hotelero de **mediana densidad**, alojamiento temporal mixto	idem
Cuerpo de agua cercano	Océano Pacífico (Ensenada del Toro), aprox. 11 m del predio	idem
Accesos principales	Carretera Federal 200 (Tepic–Puerto Vallarta) y vialidades urbanas (Av. Bahía de Banderas, Calle Caracol y Av. Coral)	idem

Superficie y tenencia. El levantamiento topográfico (2025-03) delimita una **poligonal total de 721.973 m²**, integrada por 341.463 m² de **propiedad privada**, 74.473 m² de **terrenos ganados al mar (TGM)** y 306.037 m² de **Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT)**. La fracción de construcción se concentra en la propiedad privada y parte de los TGM, mientras que las áreas recreativas (alberca, palapas y patio) se ubican en la ZOFEMAT.

Duración. El ciclo de vida del proyecto se estima en **53 años y 6 meses**, distribuidos en cinco momentos: planeación/trámites, preparación del sitio (demolición y manejo de residuos), construcción, operación y mantenimiento, y abandono/cierre. Esta calendarización considera holguras administrativas y logísticas y se alinea con los requisitos de SEMARNAT.

2. Objetivo y justificación

El propósito principal es **reconvertir y poner en operación un establecimiento turístico costero** que ofrezca hospedaje temporal en modalidad hotel-bungalow con servicios complementarios de alimentos, bebidas y recreación. La reconversión implica **demolición controlada** de una edificación existente con daños estructurales y su sustitución por instalaciones seguras y funcionales. La propuesta se justifica por:

- **Vocación turística del entorno:** Los Ayala forma parte del corredor turístico Jaltemba; el Plan Municipal de Desarrollo Urbano clasifica el suelo como turístico-hotelero de mediana densidad.
- **Aprovechamiento de infraestructura existente:** El predio se inserta en un frente urbano consolidado con accesos, agua potable, drenaje y electricidad disponibles, minimizando la necesidad de abrir nuevas brechas o ampliar redes.
- **Cumplimiento regulatorio:** La LGEEPA considera los ecosistemas costeros como áreas de competencia federal; el proyecto se ajusta a las normas para desarrollos en playa y ZOFEMAT.

3. Descripción sintética del proyecto

3.1. Componentes y obras permanentes

El proyecto integra distintas zonas funcionales distribuidas en propiedad privada, TGM y ZOFEMAT. La Tabla 2 sintetiza las **obras permanentes** y su superficie:

Tabla 2. Componentes y obras permanentes del proyecto por zonas.

No.	Obra/actividad	Zona	Función	Superficie (m²)
1	**Playa con palapas**	ZOFEMAT	Uso recreativo en playa	158.93
2	**Rampa y escalinata existentes**	ZOFEMAT	Acceso peatonal playa-predio	12.80
3	**Patio/área de estancia ajardinada**	ZOFEMAT	Estancia y recreación	84.29
4	**Alberca**	ZOFEMAT	Recreación acuática	50.02
5	**Terraza-restaurante**	PP + TGM	Servicio de alimentos y bebidas	169.706
6	**Baños**	TGM	Servicio a usuarios	7.29
7	**Bar**	PP + TGM	Servicio de bebidas	12.64

No.	Obra/actividad	Zona	Función	Superficie (m²)
8	**Recepción**	Propiedad privada	Atención y operación hotelera	12.27
9	**Cubo de escalera**	Propiedad privada	Circulación vertical	8.00
10	**Cubo de luz**	Propiedad privada	Iluminación y ventilación	5.54
11	**Cocina**	Propiedad privada	Preparación de alimentos	32.93
12	**Estacionamiento**	Propiedad privada	Acceso y logística	167.56

La **demolición** de la estructura existente se considera una actividad de preparación del sitio y no se contabiliza como obra permanente.

3.2. Etapas y ciclo de vida

El ciclo se organiza en fases con actividades principales:

1. **Planeación y trámites:** integración del expediente técnico-ambiental, gestión de licencias y contratos, programación de obra y medidas ambientales.
2. **Preparación del sitio:** aviso de emergencia por demolición, demolición controlada de la estructura dañada, manejo integral de residuos de construcción/demolición (segregación, acopio, transporte y disposición), control de polvo y ruido, señalización y seguridad.
3. **Construcción:** excavaciones, cimentaciones, estructuras, instalaciones hidráulicas y eléctricas, acabados y equipamiento; aplicación de medidas ambientales (control de residuos, emisiones, ruido, seguridad y contingencias).
4. **Operación y mantenimiento:** hospedaje temporal, operación de restaurante-bar, uso de alberca/patio y playa con palapas; mantenimiento preventivo y correctivo; aplicación continua de programas ambientales (residuos, agua, energía, ruido, seguridad).
5. **Abandono/cierre:** desmantelamiento parcial o total de instalaciones según su condición funcional, retiro de equipos, manejo integral de residuos de cierre, limpieza final y restauración de áreas intervenidas.

3.3. Urbanización y servicios

El predio se localiza dentro de un frente **urbano costero consolidado**, con accesibilidad directa desde vialidades existentes. Esto reduce la necesidad de abrir nuevas brechas o extender

redes troncales y, por ende, disminuye impactos indirectos. El proyecto aprovechará las redes municipales de **agua potable, alcantarillado y saneamiento**; OROMAPAS emitió dictamen de factibilidad y la infraestructura a desarrollar se limitará a obras internas de acometida y operación (cisternas, tinacos, bombas, trampas de grasa y registros). La **energía eléctrica** será suministrada por la CFE mediante la red de distribución existente, requiriéndose únicamente instalaciones internas y, de manera recomendada, un sistema de respaldo para cargas críticas. La localidad dispone de **servicios de telecomunicaciones**, por lo que solo se instalarán ductos y canalizaciones internas. La gestión de **residuos sólidos urbanos** se realizará mediante separación en sitio, almacenamiento temporal y recolección por el servicio municipal; los residuos de manejo especial, especialmente los de demolición y obra, se atenderán mediante un programa específico de segregación, acopio, transporte y disposición autorizada.

3.4. Costos ambientales

Se estima que el **CAPEX ambiental** para prevención y mitigación asciende a **$550 000 MXN** (suma de preparación y construcción). Los principales rubros son: manejo de residuos de demolición, control de polvo y ruido, señalización y confinamiento temporal ($220 000 MXN en la etapa de preparación) y controles durante la construcción (sanitarios temporales, segregación de residuos, control de escurrimientos y sedimentos, kits de respuesta a derrames, supervisión ambiental y bitácoras) con un costo de aproximadamente **$330 000 MXN**. El costo anual de operación para manejo de RSU, mantenimiento de trampas de grasa y capacitación ambiental se estima en **$120 000 MXN por año**.

4. Sistema ambiental y diagnóstico

El sitio del proyecto se asienta en una **llanura costera aluvial** con frente de playa. La **condición de riesgo** se caracteriza por alta exposición hidrometeorológica asociada a la ocurrencia de ciclones tropicales del Pacífico. Estos eventos combinan **precipitaciones intensas, vientos fuertes, oleaje elevado y mareas de tormenta**, con potencial de inducir inundaciones costeras, erosión y daños a infraestructura costera. La planicie aluvial baja facilita la formación de encharcamientos y avenidas rápidas de escurrimiento con arrastre de sedimentos hacia la franja litoral. Geológicamente, el área se localiza en un margen tectónicamente activo vinculado a la subducción de la placa Mesoamericana; existe exposición a sismos fuertes y, con menor frecuencia pero alto impacto, a tsunamis. Las laderas cercanas pueden presentar inestabilidad bajo saturación por lluvias o sismos, por lo que el diseño debe priorizar cotas de desplante, drenaje pluvial, protección litoral y criterios estructurales acordes.

En términos bióticos, el sistema ambiental regional corresponde a **ecosistemas costeros tropicales**; la vegetación natural original (manglares, tular y vegetación de duna) ha sido sustituida en gran medida por usos urbanos y turísticos. A nivel de predio, la cobertura actual es predominantemente **antrópica**, con áreas previamente urbanizadas y vegetación secundaria. La fauna asociada corresponde a especies comunes de ambientes costeros y a fauna adaptada al uso urbano. No se identifican especies en peligro crítico dentro del predio, aunque la región alberga aves acuáticas y especies marinas de importancia para la conservación (tortugas marinas, aves playeras), que podrían utilizar la zona marítima contigua.

5. Principales impactos ambientales

El análisis de impactos considera las etapas de preparación, construcción, operación y cierre. Se identifican **impactos significativos** principalmente en los siguientes medios:

- **Medio abiótico:** La demolición y construcción generarán **ruido**, vibración, emisiones de polvo y riesgos de escurrimientos con sedimentos hacia la playa. El manejo inadecuado de residuos y materiales peligrosos podría contaminar suelos y cuerpos de agua. Durante la operación habrá consumo de agua potable y energía eléctrica, generación de aguas residuales y emisiones a la atmósfera derivadas de sistemas de climatización y motores.
- **Medio biótico:** La remoción de vegetación secundaria en el predio y la ocupación de la zona de playa pueden afectar microhábitats y especies adaptadas al borde litoral. La iluminación nocturna y presencia de visitantes podrían perturbar a fauna marina y aves. La generación de residuos y descargas sin control representa riesgo para la calidad del agua y la fauna marina.
- **Medio socioeconómico:** El proyecto generará empleos temporales durante la construcción y permanentes en la operación; también contribuirá a la oferta turística de Los Ayala. Sin embargo, la percepción de ocupación de playa y alteración del paisaje costero puede generar inconformidad social si no se garantiza el acceso público y la armonía con el entorno.

6. Medidas de mitigación y prevención

El Capítulo VI de la MIA vincula las medidas a los impactos relevantes. Se resumen a continuación:

- **Manejo integral de residuos:** Implementar un programa de manejo para residuos de demolición y construcción que contemple segregación, acopio temporal en áreas impermeabilizadas, transporte con cobertura y disposición o valorización en sitios

autorizados. Para la operación, separar residuos sólidos urbanos y gestionar residuos orgánicos, aceites y grasas mediante trampas y contratos con prestadores autorizados.

- **Control de emisiones y escurrimientos:** Humectación periódica para abatir polvo, establecimiento de horarios y barreras para reducir ruido, mantenimiento adecuado de maquinaria y vehículos, instalación de dispositivos para evitar escurrimientos y arrastres de sedimentos a la playa. Mantener limpia la zona de obra y evitar vertidos a la ZOFEMAT.
- **Protección del litoral y diseño resiliente:** Definir cotas de desplante seguras, incorporar obras de protección litoral discretas y sistemas de drenaje pluvial para minimizar el impacto de eventos hidrometeorológicos.
- **Gestión del agua y energía:** Instalar dispositivos de ahorro de agua y sistemas eficientes de bombeo; incorporar trampa de grasas y registros de control en cocinas. Contratar energía eléctrica con la CFE y considerar un sistema de respaldo para cargas críticas. Evaluar el uso de equipos eficientes en climatización e iluminación.
- **Programas de vigilancia y capacitación:** Implementar un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) con bitácoras de cumplimiento, supervisión de obras y medidas correctivas; capacitar al personal en manejo de residuos, respuesta a contingencias y protección de fauna.
- **Medidas socioeconómicas:** Garantizar el acceso público a la playa y mantener la armonía paisajística mediante diseño acorde con el entorno costero; fortalecer la participación comunitaria y la información a visitantes.

7. Pronóstico ambiental y escenarios

El pronóstico ambiental considera tres escenarios:

1. **Escenario sin proyecto:** El sitio permanecería con edificaciones deterioradas y sin uso, susceptible a deterioro por abandono. La zona continuaría expuesta a riesgos hidrometeorológicos y a un uso informal que podría generar basura y degradación.
2. **Escenario con proyecto sin medidas:** La construcción y operación del hotel-bungalow, sin aplicar medidas ambientales, provocaría impactos severos: aumento de emisiones de polvo y ruido, escurrimientos con sedimentos a la playa, manejo inadecuado de residuos, consumo excesivo de agua y energía, y pérdida irreversible de microhábitats.
3. **Escenario con proyecto y medidas:** La aplicación rigurosa de medidas de mitigación y programas de vigilancia permitirá reducir los impactos a un nivel **compatible** con la

capacidad de carga del sistema ambiental. El aprovechamiento de infraestructura existente y el diseño resiliente frente a riesgos costeros mejoran la viabilidad ambiental del proyecto. Con un manejo adecuado de residuos, control de emisiones y respeto a la ZOFEMAT, el proyecto puede integrarse con el entorno y contribuir al desarrollo turístico local.

8. Vinculación jurídica sintética

El proyecto debe cumplir con los instrumentos normativos siguientes:

- **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)** y su Reglamento en materia de evaluación de impacto ambiental, que prevén el **Aviso de emergencia** para la demolición de estructuras con riesgo y regulan desarrollos en ecosistemas costeros y ZOFEMAT.
- **Ley de Aguas Nacionales** y disposiciones de la Comisión Nacional del Agua para uso y descarga de aguas residuales.
- **Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos** y reglamentos municipales de limpia y reciclaje.
- **Normas Oficiales Mexicanas (NOM-059-SEMARNAT-2010)** relacionadas con protección de especies.
- **Planes y Programas de Ordenamiento Ecológico** (federal, estatal y municipal) y **Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela**, que clasifican el uso del suelo como turístico-hotelero de mediana densidad.

9. Justificación locacional y selección del sitio

La elección del sitio se sustenta en la **vocación turística de Los Ayala**, la existencia de infraestructura urbana y de servicios, y la compatibilidad del uso hotelero con los planes de ordenamiento. El levantamiento topográfico permitió delimitar con precisión la propiedad privada y las fracciones de ZOFEMAT y TGM, asegurando que las obras permanentes se ubiquen mayoritariamente en propiedad privada y que las áreas de uso recreativo en ZOFEMAT mantengan la conexión con la playa. La alternativa locacional prioriza la reconversión de una edificación deteriorada en lugar de ocupar nuevos sitios, con lo cual se evita la apertura de áreas naturales y se aprovecha la infraestructura existente.

10. Conclusión ejecutiva

El proyecto **Hotel-Bungalows "Rincón Resort 2 (Dos)"** es una propuesta de reconversión turística que busca aprovechar la vocación urbana-costera de Los Ayala. Su ejecución implica la demolición de una estructura en riesgo y la construcción de un complejo hotelero con áreas de recreación en la ZOFEMAT. Se desarrollará sobre un predio de 0.72 ha dividido en propiedad privada, TGM y zona federal, con una vida útil de 53.5 años. El entorno presenta riesgos hidrometeorológicos y sísmicos que exigen un diseño resiliente y medidas de protección.

Los impactos más relevantes se asocian a la generación de residuos, emisiones de polvo y ruido, potencial afectación a la zona de playa y consumo de recursos. Sin embargo, la viabilidad ambiental mejora gracias a:

- **Aprovechamiento de redes de servicios existentes**, evitando ampliaciones que generen impactos indirectos.
- **Programas robustos de manejo de residuos y control de emisiones** durante demolición, construcción y operación.
- **Medidas de resiliencia frente a ciclones, inundaciones y sismos**, que incluyen drenaje pluvial, protección litoral y selección de equipos eficientes.

Si se ejecutan las medidas preventivas y de mitigación propuestas, el proyecto puede integrarse de manera **congruente** con el sistema ambiental y contribuir al desarrollo turístico sostenible en Los Ayala.