RESUMEN

Modalidad Particular del Proyecto Denominado:

“PARAISO ESCONDIDO”

Carretera Cruz de Huanacaxtle – Punta de Mita Km 2.5



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

I.1 Datos Generales del Proyecto:

I.1.1 Nombre del proyecto

"PARAISO ESCONDIDO"

I.2 Datos generales del promovente

SILVER SOUTH

PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE y "FIDUCIARIO" BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISION FIDUCIARIA. Escritura 8015 de fecha 09 de enero de 2025.

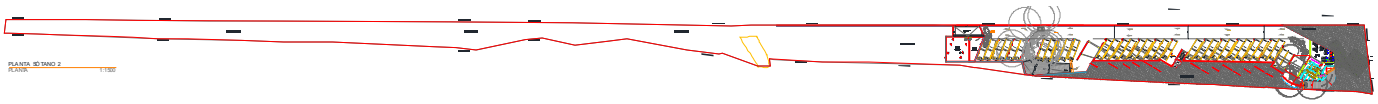
Mapa 1. - Ubicación vuelo alto IMPLAN 2018, sembrado del proyecto **"PARAISO ESCONDIDO".**



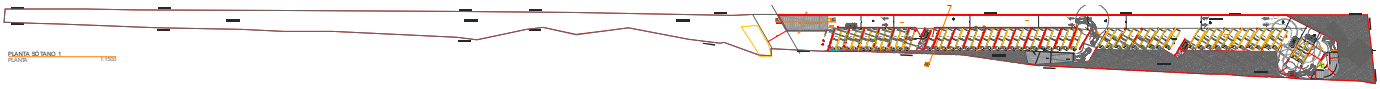
.**Plano 1. –** Curvas de nivel TERRENO RUSTICO Superficie 9,981.24 m2



Plano 2. – Sótano 1 con 41 cajones de estacionamientos en una superficie de 3,126.00 m2



Plano 3. – Sótano 2 con 47 cajones de estacionamientos en una superficie de 4,294.17 m2



Plano 4. – Planta Baja en una superficie de 9,981.24 m2 de los cuales 4,053.82 m2 corresponden a edificios sin techumbre, 3,282.27 m2 de edificios con techumbre y 2,645.14 m2 corresponden a áreas verdes conformadas principalmente por especies nativas o endémicas que conforman la selva baja subcaducifolia.



Plano 5. – Localización del canal de aguas intermitentes arroyo La Cumbre Planta Baja con una superficie de 154.46 m2 sin incluir la zona federal, localizado a 341.73 mts a partir de la carretera La Cruz de Huanacaxtle- Punta de Mita

DESCRIPCION ESPECÍFICA DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES INCLUYENDO OBRAS COMPLEMENTARIAS

El proyecto denominado **"PARAISO ESCONDIDO"** se pretende desarrollar en un TERRENO RUSTICO con una superficie de 9,981.24 m2 (nueve mil novecientos ochenta y un metros cuadrados con veinticuatro centímetros cuadrados), localizado en la franja Costera en el Km 2.5 comprendida de la Carretera Federal 200 a la población de La Cruz de Huanacaxtle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Tabla 1.- Edificios, vialidades, desplante, niveles, departamento

EDIFICIOS VIALIDADES ALBERCAS	DESPLANTE m2	NIVELES	DEPTO.	%
Ingreso de la Carretera dentro de la propiedad	97.34	0	0	0.98
Vialidad dentro del TERRENO RUSTICO	2,050.00	0	0	20.54
Espacio bicicletas	6.40	0	0	0.06
Espacio Carrito golf	4.49	0	0	0.04
Caseta de Control	8.50	1	0	0.09
Vialidad peatonal con vialidad de ingreso	261.95	1	0	2.62
Comedor Trabajadores con 2 baños	36.25	1	0	0.36
Espacio Carritos golf	8.96	0	0	0.09
Área Transformadores C.F.E.	6.18	0	0	0.06
Centro acopio residuos (basura)	34.47	1	0	0.35
Espacio para descargas	62.42	0	0	0.63
Isleta de carriles reductor velocidad	166.82	0	0	1.67
Glorieta*	3.82	0	0	0.04
Espejo de agua	30.65	0	0	0.31
Rampa, hacia sótanos de estacionamiento	146.46	0	0	1.47
Zona Motor Lobby	293.58	0	0	2.94
Cubos ventilación de sótanos estacionamientos	295.86	0	0	2.96
Torre A	1,422.43	6	47	14.25
Torre B	1,582.30	6	41	15.85
Terraza Apergolada	31.50	0	0	0.32
Área para juegos	234.05	0	0	2.34
Alberca Familiar	124.17	0	0	1.24
Zona Camastros Área Familiar	20.58	0	0	0.21
Escalera de madera hacia los TG.M.	62.63	1	0	0.63
Descanso distribuidor hacia el Gym y palapa	9.83	0	0	0.10
Sendero a las amenidades y hacia la alberca	180.00	0	0	1.80
Ampliación puente sobre el cauce	63.98	0	0	0.64
Remodelación puente sobre el cauce	51.40	0	0	0.51
Conservación cauce de aguas intermitentes	39.08	0	0	0.39

Áreas Verdes	2,645.14	0	0	26.50
T O T A L E S	**9,981.24**		**88**	**100.00**

- **Torre "A". –** Corresponde a una Torre de 6 niveles, con 7 departamentos en planta baja y a partir del 2do nivel, del 3ero, 4to, 5to y 6to con 8 departamentos/condominios que en total corresponden a esta Torre "A" 47 departamentos/condominio en una superficie de desplante de 1,422.43 m2.

- **Torre "B". –** Corresponde a una Torre de 6 niveles, en planta baja 6 departamentos/condominios y los niveles 2do, 3ero, 4to, 5to y 6to nivel, también con 7 departamentos, que en total que en total corresponden a esta Torre "A" 41 departamentos/condominio en una superficie de desplante de 1,582.30 m2.

Tabla 2.- Desplantes de las Torres "A" y "B".

1,422.43 m2 **1,582.30 m2**

TORRE	DESPLANTE
"A"	1,422.43 m2
"B"	1,582.30 m2
T o t a l	**3,004.73 m2**

Se incluye circulaciones verticales que corresponden a los elevadores y escaleras de servicios que conducen a los departamentos/condominios a partir del Sótano 2 hasta el sexto nivel.

Ambas Torres se proyectaron con los pasillos hacia el poniente del desarrollo con vista a "Vallarta Gardens", las terrazas y las recamaras se proyectan con vista hacia el oriente, frente a la vialidad "MARE DENTRO" con lo que garantiza la vista hacia la Bahía de Banderas.

- **Terraza apergolada. –** Localizada al oriente del cubo de elevadores y escaleras de servicios de la Torre "B" entre la alberca familiar y los adultos con una superficie de 31.50 m2.

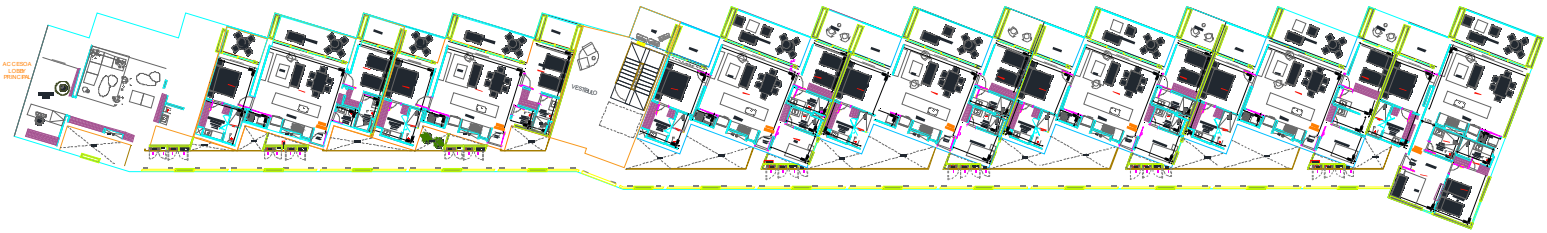
- **Alberca familiar y adultos. –** Proyectada al Oriente de la propiedad frente al cubo del elevador y la escalera de servicios de la Torre "B" con una superficie de 124.17 m2 y una zona de camastros 20.58 m2, se proyectó con vista hacia la Bahía de Banderas.

DESCRIPCION DE LOS DEPARTAMENTOS POR PISO O NIVEL

Torre "A" con 47 departamentos y Lobby recepción y área de administración.

Torre "A" Planta Baja **Superficie 1,422.43 m2**

Lobby Admon Departamento 1 Departamento 2 Elevador Departamento 1 Departamento 2 Departamento 4 Departamento 4 Departamento 5 Departamento



Torre "B" con 41 departamentos

Torre "B" Planta Baja **Superficie 1,582.30 m2**

Departamento 1 Departamento 2 Departamento 3 Elevador Departamento 4 Departamento 5 Departamento 6 Ludoteca Club de Playa



Torre "A" Nivel 2do, 3ero, 4to, 5to y 6to.

3 Departamentos al Noroeste del cubo del elevador y escalera de servicio.

Lobby y Cubo del elevador – escalera de servicios.

5 Departamentos al Sureste del cubo del elevador y escalera de servicio.

En total los 5 departamentos cuentan con 3 recamaras y 3 baños completos.

Torre "A" 2do, 3ero, 4to, 5to y 6to Niveles **Superficie 1,422.43 m2**

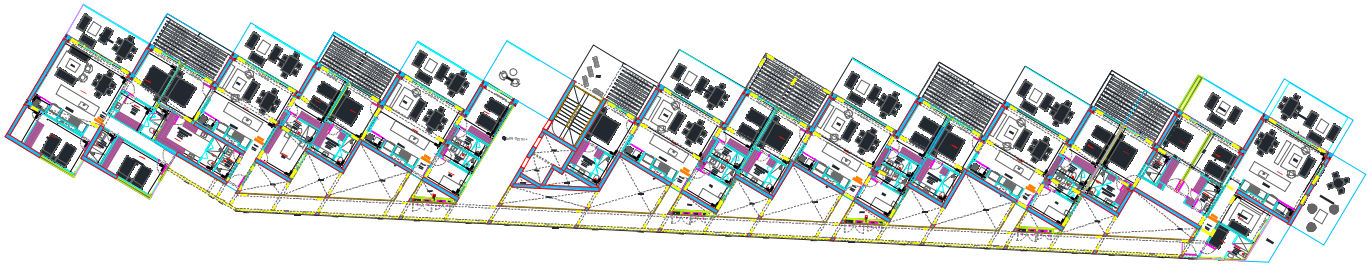
Departamento 1 Departamento 2 Departamento 3 Elevador Departamento 4 Departamento 5 Departamento 6 Departamento 7 Departamento 8



3 Departamentos al Sureste del cubo del elevador y escalera de servicio.

Torre "B" 2do, 3ero, 4to, 5to y 6to Nivel Superficie 1,582.30 m2

Depto 1 Depto 2 Depto 3 Loby Elevador Depto 4 Depto 5 Depto 6 Depto 7



CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

Tabla 3. – Distribución de cajones de estacionamiento por nivel distribuidos en la Torre A y en la Torre B

Niveles	Torre A1	Elevador	Torre A2	Totales
1er	2	Elevador	5	7
2do	3	Elevador	5	8
3ero	3	Elevador	5	8
4to	3	Elevador	5	8
5to	3	Elevador	5	8
6to	3	Elevador	5	8
Totales	**17**		**30**	**47**

Niveles	Torre B1	Elevador	Torre B2	Totales
1ere	3	Elevador	3	6
2do	3	Elevador	4	7
3ero	3	Elevador	4	7
4to	3	Elevador	4	7
5to	3	Elevador	4	7
6to	3	Elevador	4	7
Totales	**18**		**23**	**41**

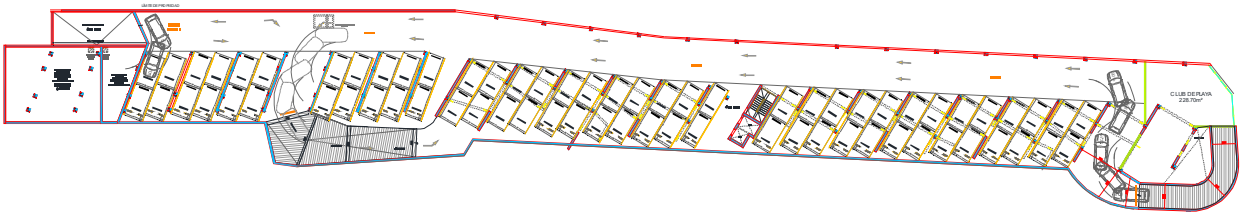
Plano 5.- Sótano 1

Con **106 cajones de estacionamiento** en una superficie de 4,294.17 m2

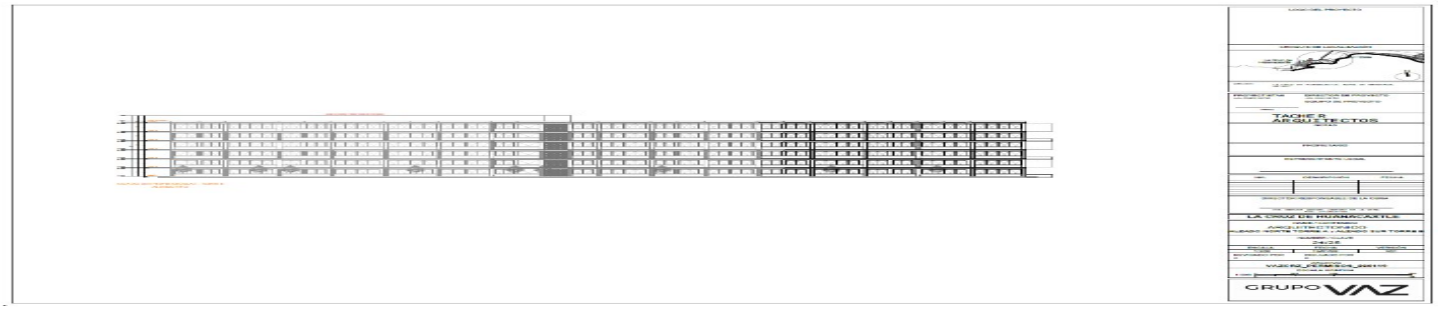


Plano 6.- Sótanos 2

Con **70 cajones de estacionamiento** en una superficie de 3,126.00 m2



Plano 7.- Alzado Poniente colindante con "Brisas Vallarta".



Plano 8.- Corte transversal de 6 niveles y 2 sótanos para estacionamiento



Costo de Inversión del Proyecto

$ 553,985,397.00 (Quinientos cincuenta y tres millones, novecientos ochenta y cinco mil, trescientos noventa y siete pesos 00/100 m.n.)

. **Tabla 4.- Acciones, programas montos de inversión para cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación y/o restauración**

VIALIDADES	m2	$ monto
Retiro de vegetación	712.77	125,000.00
Programa rescate de flora y fauna	9,981.24	75,000.00
Programa de reforestación TERRENO RUSTICO	1,132.67	75,000.00
Programa de vigilancia ambiental	9,981.24	480,000.00
T O T A L E S	**9,981.24**	**$ 755,000.00**

$ 750,000.00 (Setecientos cincuenta mil pesos 00/00 m.n.)

Duración estimada del Proyecto. Se proyecta la construcción de las Torres "A" y "B" con sus 88 departamentos distribuidos en 6 niveles, el club de Playa en un plazo de 2 años y 3 meses.

Programa en las Etapas de Preparación del Sitio, Construcción y Operación

"PARAISO ESCONDIDO" Cruz de Huanacaxtle - Bahía de Banderas, Nayarit.									
ACTIVIDADES EN TRIMESTRES	1	2	3	4	5	6	7	8	9
ETAPA DE PREPARACION DEL SITIO									
Topografía, trazo y despalme									
Retiro de vegetación									
Obras provisionales asociadas									
Nivelación de el Área 1 y Área 2									
Excavación Sótano 1									
Excavación Sótano 2									
Excavación y compactación de suelo									
Vigilancia y control ambiental									

5 - Para la apertura del proyecto, se estima una inversión aproximada de $ 5,000,000.00 (Cinco millones de pesos M.N.).

II.3.4 Etapa de operación y mantenimiento

Tabla 5.- Requerimiento de personal durante la operación.

PERSONAL	No.
Administrador del Desarrollo	1
Contador	1
Secretarías	1
Caseta de control	3
Barman Club de playa	1
Meseros Club de playa	2
Restaurante chef Club de playa	1
Ayudante de chef Club de	1
Meseros Club de playa	1
Responsables de albercas	2

Jardineros	1
Seguridad	2
Electricistas	1
Fontaneros	1
Área aires acondicionados	1
T O T A L	**20**

II.3.4.1 Programa de mantenimiento predictivo y preventivo

La etapa de operación y mantenimiento del proyecto considera la habitabilidad de los 86 departamentos/condominios, el Club de playa y sus amenidades
Las siguientes serán las actividades a realizar durante la operación:

Tabla 6.- Actividades durante la operación y mantenimiento

Operación y mantenimiento Actividad	Frecuencia
Limpieza de áreas comunes	Diaria
Revisión y mantenimiento de instalaciones eléctricas	Anual
Revisión y mantenimiento de extintores y equipo de emergencia contra incendio	Mensual
Revisión de acumuladores de agua caliente	Anual
Aplicación de sistema de higiene	Diario
Mantenimiento a trampas de grasas	Semestral
Manejo integral de residuos sólidos urbanos	Diario
Planta de tratamiento de aguas residuales	Mensual

Abandono del sitio

Considerando la calidad de los materiales empleados en la cimentación y en los acabos, terminaciones o "Obra Blanca" ventanas y puertas, terminado de muros, baños (sanitarios/accesorios) pisos; se espera que, con una combinación de mantenimiento proactivo, reparaciones estructurales oportunas se espera una habitabilidad de 75 años, a partir de lo cual se analizara llevar a cabo una remodelación por parte de los descendientes o futuros compadres.

Lo anterior, por lo que representa una propiedad frente a la bahía de Banderas, cuya

plusvalía será de valores inimaginables en 75 años después de su ocupación.

RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

II.3.5 Energía eléctrica.

Red de energía eléctrica

1. Líneas de 115 KVA

    a. La línea corre paralela a la carretera 200 desde el municipio de Compostela hasta La Cruz de Huanacaxtle

Subestaciones eléctricas

3. Subestación Flamingos, localizada a un costado del club de golf Flamingos sobre la carretera Federal 200 Tepic-Puerto Vallarta, en Bucerías.

Consumo de energía eléctrica durante la construcción

Se cuenta con un transformador sobre el ramal de la carretera 200 hacia La Cruz de Huanacaxtle, se realizará un contrato con la C.F.E. para contar con este servicio durante la etapa de construcción, que se utilizará principalmente en la oficina móvil que contará con aire acondicionado y computadoras, así como en el área de la bodega de almacén, comedor que se destinan como obras provisionales.

Dentro del proyecto existe una distribución de postes con cableado a partir de la carretera a la Cruz de Huanacaxtle hacia el TERRENO RUSTICO.

Foto .- Existencias de postes y cableado dentro del TERRENO RUSTICO





Consumo de energía eléctrica durante la operación

Tabla 7.- Consumo de energía de 90,816 kWh por mes por 88 departamentos/condominios

Energía (kWh) 90,816 por mes		$	$
Básico	26,400	1.116	29,462.40
Intermedio	35,200	1.357	47,766.40
Excedente	29,216	3.968	115,929.09
Suma	**90,816**		**$ 193,157.89**

II.3.6 Disponibilidad de agua potable

II.3.6.2 Durante la Operación

Se cuenta con factibilidad de suministro de agua clorada, otorgada el 05 de Mayo de 2026 por el "OROMAPA" a SILVER SOUTH S.A.P.IK. DE C.V.

Tabla 11.- Suministro agua lts/día y número de residentes

EDIFICIO	RECAMARAS						TOTAL	HABITANTES		LT/HAB	LITROS X
	P.B.	2do Nivel	3er Nivel	4to nivel	5to Nivel	6to Nivel	RECAMARAS	RECAMARA	TORRE		DIA
A1	4	6	6	6	6	6	34	2	68	300	20,400
A2	15	15	15	15	15	15	90	2	180	300	54,000
B1	9	9	9	9	9	9	54	2	108	300	32,400
B2	12	12	12	12	12	12	72	2	144	300	43,200
Totales	**40**	**42**	**42**	**42**	**42**	**42**	**250**	**2**	**500**		150,000

Aprovechamiento de recursos naturales

Grava – arena

En el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, existen bancos de materiales que extraen grava y área del cauce del río Ameca, empresas como ARMAMPET, Agregados San José SA. de C.V., Cladimaco, Construrama entre otras.

de Agua Tondoroque, Pipas de Agua La Noria.

GENERACION DE RESIDUOS

II.4.1 Generación, manejo y disposición final de residuos sólidos.

Tabla 8.- Residuos orgánicos e inorgánicos diarios que generara el desarrollo. mantenimiento

GENERADORES	No.	MEDIA NACIONAL KG	KG/DIA
Habitantes(Departamentos	500	1.200	600
Trabajadores	20	0.600	12
Total Residuos	**460**		**612**

II.3.5.1 Descargas de aguas residuales durante la Operación.

Se considera una población de 500 residentes distribuidos en los 88 Departamentos/condominios con una dotación de 300 lts/día por residente; la norma establece que del agua servida correspondiente a 120,000 lts/día, el 80% de la se descargara a la red de alcantarillado sanitario de la Torres A y Torre B y conducen las descargas al cárcamo de bombeo de las aguas residuales proyectado dentro del desarrollo.

Tabla 9.- Generación de aguas residuales

USUARIOS	LTS/DIA	80%	M3/DIA
Torres Departamentos	150,000.00	120,000.00	120
Total aguas residuales	**150,000.00**	**120,000.00**	**120**

Superficie total de vegetación

El área del proyecto con una superficie de **9,981.24 m2** presenta **vegetación dispersa** de **selva baja caducifolia** representada principalmente por flora inducida nativa y de **ornato** que representa el **22.5%** una superficie de **2,265.34 m2**, el resto corresponde a **7,715.90 m2 sin vegetación** en diferentes polígonos, integrados por la brecha existente, antigua zona de estacionamiento y construcciones abandonadas en ruinas, tanto en los Terrenos Ganados al Mar como dentro de la propiedad.

Se registraron **131 ejemplares de árboles y palmeras**, de los cuales se realizará el retiro de **5 palmeras** y **34 árboles**, permaneciendo **92 árboles** registrados a lo largo del predio con los terrenos colindantes, se estima la **remoción en una superficie de 712.77 m2,** en esta superficie se realizará el rescate de las especies de flora y fauna.

Especies de flora nativa y endémica distribuidas en 2,265.34 m2

ESPECIES		TOTALES
Brasil	*Haematoxylum brasiletto*	4
Caoba	*Swietenia macrophylla King*	27
Chalata	*Ficus crocata*	2
Manzanilla	*Hippomane mancinella*	1
Guamuchil	*Pithecellobium dulce*	51
Coco aceite	*Orbignya guacuyule*	1
Parota	*Enterolobium cyclocarpum*	3
Papelillo	*Bursera simaruba*	7
Paraíso	*Melia azedarach*	18
Primavera	*Tabebuia donnell-smithii*	4
T o t a l e s		**118**

Inducidas de ornato:

ESPECIES		TOTALES
Areca	*Dyspsis lutescens*	3
Bambú	*Bambusa*	1
Mango	*Mangiera indica*	3
Coco agua	*Cocos nucifera*	2
Washington	*Washingtonia filifera*	2
Tabachín	*Delonix regia*	2
T o t a l e s		**13**

Foto. Especies nativas dentro del predio TERRENO RUSTICO "Paraíso Escondido – Área 1.



Papelillo rojo *Bursera simaruba*



Guamúchil *Pithecellobium dulce*

Tabla 10. Registro de árboles y palmeras en el sitio del proyecto

ESPECIES							TOTALES	RETIRO	CONSERVACION
Guamuchil	22	9		1	1	17	50	**7**	43
Paraíso	6	1	1		4	6	18		18
Chalata	2						2	**1**	1
Papelillo	2		2		4		8	**2**	6
Primavera	1	3					4		4
Manzanilla	1						1		1
Brasil	2	2					4		4
Caoba	22	5					27	**16**	11
Tabachín	2						2	**2**	0
Parota	3						3	**1**	2
Coco agua	1	1					2	**1**	1
Coco aceite	1						1		
Bambú	1						1	**1**	0
Areca	3						3	**3**	0
Washington	2						2	**2**	0
Mango	3						3	**3**	0
T o t a l e s	**74**	**21**	**3**	**1**	**9**	**23**	**131**	**39**	**92**

Tabla 11. Registro de perdida de cobertura de copa y basal de árboles y palmeras

ESPECIES	RETIRO	COPA m2	BASAL m3
Guamuchil	7	121.38	0.353
Chalata	1	3.14	0.049
Papelillo	2	3.93	0.024
Caoba	16	381.52	1.360
Tabachín	2	12.57	0.085
Parota	1	15.70	0.140
Coco agua	1	0.00	0.000
Bambú	1	25.12	0.140
Areca	3	35.15	0.126
Washington	2	82.46	0.840
Mango	3	31.80	0.166
T o t a l e s	39	712.77 m2	3.283 m3

Tabla 12. Descripción del TERRENO RUSTICO, presencia de áreas con vegetación y sin vegetación, propuesta de retiro de arbolado y palmeras.

Superficie m2	CARACTERÍSTICAS
9,981.24	TERRENO RUSTICO
7,715.90	Sin vegetación
2,265.34	Con vegetación
712.77	Retiro de arbolado y palmeras
1,552.57	Conservación de vegetación

Superficies de incidencia en Cuerpos de Agua temporal y/o permanente

Se proyecta en el Estudio Hidrológico, la conducción de las aguas pluviales de las 2 Áreas hacia el cauce de aguas intermitentes arroyo "La Cumbre" con las siguientes superficies;

Área 1 con una superficie de 3,242.73 m2

Cauce de escurrimiento arroyo "La Cumbre" 154.46. m2*

Área 2 con una superficie de 6,588.66 m2

SUPERFICIE DE INCIDENCIAS EN TERRENOS GANADOS AL MAR Y LA ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE

SILVER SOUTH, S.A. Promotora de Inversión de Capital Variable, ha iniciado los trámites para tramitar la Concesión de los Terrenos Ganados al Mar frente al TERRENO RUSTICO proyecto "Paraíso Escondido", por una superficie de **1,095.70 m2 de Terrenos Ganados al Mar** y **717.59 m2 de Zona Federal Marítimo Terrestre**, que en total suman una superficie de 1,813.29 m2 los cuales se solicitarán con Uso de Protección y Ornato, por no proyectarse obras dentro de los T.G.M. ni en la Z.F.M.T.

II.5 DEMOLICIÓN

Como se determina en la **SOLICITUD** de **DEMOLICIÓN** existen **construcciones** en **ruinas** correspondientes a construcciones desplantadas dentro del TERRENO RUSTICO y dentro de los Terrenos Ganados al Mar, con la siguiente distribución:

- **Edificio de 2 niveles con una superficie de desplante de 155.53 m2**

Planta Baja. - Restaurante con cocina, área de bebidas, bodega, al frente con el camino de ingreso baños W.C. para hombres y mujeres con regaderas y vestidores cada uno.

Planta Alta. - Con escalera de material y barda baja de protección, un pasillo distribuidor que conduce a la sala comedor, con 2 baños y 3 recamaras, una terraza frente a las 2 recamaras con vista la bahía del predio conocido como Punta Pelicanos y/o La Puntilla.

Tabla 13.- Construcciones en ruinas con la siguiente distribución dentro de la propiedad y de los Terrenos Ganados al Mar.

CONSTRUCCIONES	PROPIEDAD	T.G.M.	DESPLANTE M2
Restaurante vivienda	38.22	117.41	155.63
Terraza con techo		33.96	33.96
Terraza sin techo		25.94	25.94
Explanada	114.15	84.2	198.35
Escalera 1		27.03	27.03
Escalera 2		8.49	8.49
Terraza		19.41	19.41
Palapa comensales		90.71	90.71
TOTALES	**152.37**	**407.15**	**559.52**

Foto .- Ruinas de construcciones correspondientes a un edificio de 2 nivelesEl edificio ocupa el TERRENO RUSTICO y T.G.M.

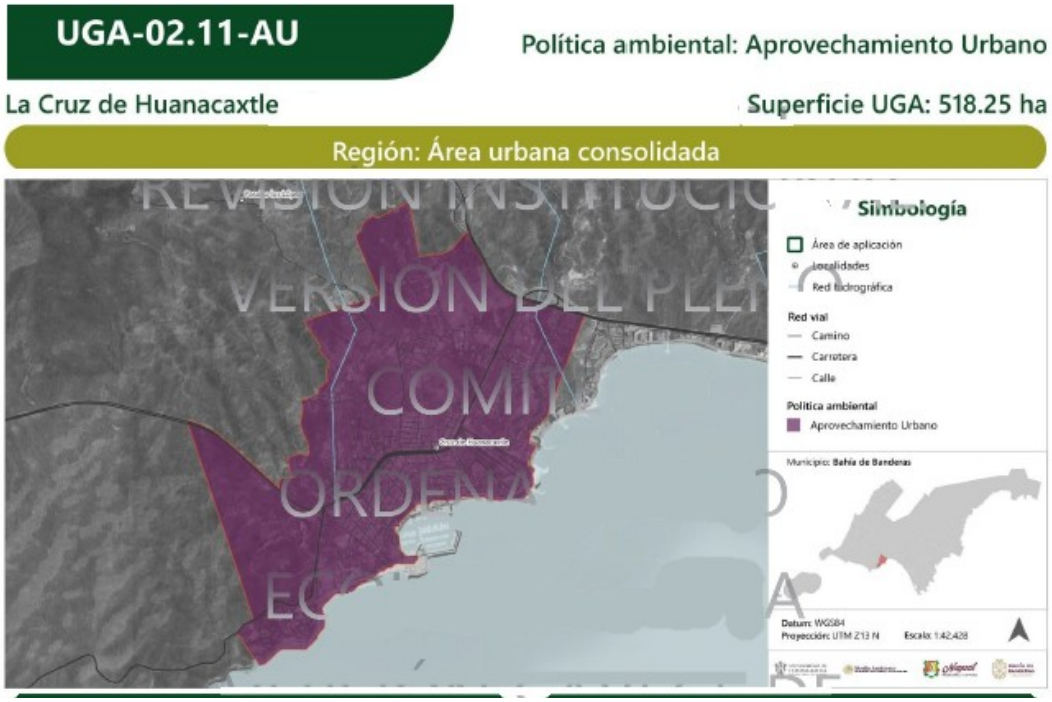


Foto 7.- Ruinas de construcciones Casa Habitación en el TERRENO RUSTICO



El Proyecto de Programa de Ordenamiento Ecológico Local Participativo "POELP" determina en la Imagen 5.6.1. las regiones y Límites de las Unidades de Gestión Ambiental UGA-02 conformada por **20 Unidades Gestión Ambiental** con una superficie de 14,050.34 hectáreas.

*La Región **Área Urbana Consolidada** es considera como el centro de la población, por lo tanto, la regulación de los usos de suelo estará sujeta la normatividad de planeación urbana.*



Aprovechamiento urbano (AU)

Se promueve el uso urbano respetando la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos. Comprende usos productivos tanto rurales como urbanos, considerando que las actividades sean compatibles entre sí, tales como las de producción, transformación, distribución, consumo, administración y residenciales. Incluye medidas para mejorar la calidad del medio transformado o mitigar los impactos con el medio natural.

La Región Área Urbana Consolidada, Política **APROVECHAMIENTO URBANO** donde se encuentra el área del proyecto **"Paraíso Escondido"** correspondiendo la UG-02.11 por lo que es **CONGRUENTE** con el Uso de Suelo propuesto en el POELP BB