2026

RESUMEN EJECUTIVO

PROYECTO BAHIA

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

1.1 PROYECTO.

"PROYECTO BAHÍA"

1.2. PROMOVENTE.

C. JORGE EMANUEL FLORES GONZÁLEZ

1.3. DATOS DEL RESPONSABLE DE LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

[redacted]

[redacted]

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 35 BIS 1 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y el 36 de su reglamento en materia de impacto ambiental, manifiesto bajo protesta de decir verdad que la información integrada en el presente estudio correspondiente al proyecto denominado "PROYECTO BAHÍA" es auténtica, veraz y elaborada con base en criterios técnicos confiables, empleando para ello metodologías y herramientas consideradas idóneas para la evaluación ambiental del proyecto.

De igual forma, se hace constar que las medidas de prevención, mitigación y control propuestas fueron definidas atendiendo a las condiciones particulares del sitio y a los posibles impactos derivados de las distintas etapas del desarrollo, procurando en todo momento la aplicación de las alternativas más adecuadas para la protección ambiental.

Asimismo, se reconoce la responsabilidad legal que implica proporcionar información falsa ante autoridad administrativa distinta de la judicial, en términos de lo previsto por el artículo 247 del Código Penal aplicable.

Limpieza del terreno: Se llevó a cabo la remoción de todos los residuos no peligrosos presentes en el área del proyecto, abarcando elementos como botes de plástico y vidrio, restos de madera, alambres, escombros, entre otros. Los materiales resultantes de las labores de limpieza en el predio serán transportados y depositados en el basurero municipal para su disposición final de manera adecuada y en cumplimiento con las normativas ambientales. Este proceso busca no solo mantener la integridad del sitio, sino también contribuir al manejo responsable de los desechos generados durante las actividades de construcción.

Desmonte y despalme: Esta tarea implica la eliminación manual de la vegetación, que incluye el deshierbe mediante herramientas como la coa y el machete, así como el transporte manual en carretilla dentro del área de trabajo. Cuando sea necesario, se utilizará maquinaria, específicamente un tractor D5. Los materiales generados durante esta actividad se podrán reutilizar para nivelar el terreno. Es fundamental llevar a cabo esta tarea con extrema precaución para evitar cualquier impacto negativo en otras áreas del terreno. Además, se planifican visitas previas al sitio para identificar físicamente los ejemplares que deben ser respetados, y en caso necesario, reubicados o compensados. Durante este proceso, se tomarán las precauciones necesarias para garantizar que no se cause ningún daño a estos ejemplares.

Construcción.

El proyecto pretende la instalación de un complejo multifamiliar conformado por 54 departamentos, 14 villas y múltiples amenidades que se integrarán con el entorno costero de la zona. A continuación, se describen los componentes que integran al proyecto.

Amenidades: Con la finalidad de generar un desarrollo integral y funcional, el proyecto contempla la incorporación de diversas amenidades recreativas y de esparcimiento para los futuros usuarios, entre las que se incluyen canchas de voleibol, áreas de juegos infantiles, zona de bar, terrazas apergoladas y distintos espacios complementarios destinados a fomentar la convivencia y el confort dentro del conjunto.

Departamentos: El proyecto contempla 3 torres destinadas a departamentos en las que se distribuyen 54 unidades de vivienda de 3 tipologías diferentes:

- 12 departamentos tipo A, los cuales tendrán una superficie de 87.33 m2, distribuidos de la siguiente manera:
    - 1 recámara principal.

0 >KCEBPQL'AB",J M>@QL'$J ?EBKQ>I"
0 LA>IA>A'3 >QQ@RI>O"

        - 1 Walking clóset.
        - 1 baño.
    - 2 recámaras secundarias.
    - Baño de visitas completo.
    - Sala-comedor-cocina.
    - Clóset de lavado.
- 24 departamentos tipo B, de 65,19 m2 cada uno, con las siguientes áreas:
    - 1 recámara principal.
        - Walking clóset.
        - Baño.
    - 1 recámara secundaria.
        - Baño
    - ½ baño de visitas.
    - Sala-comedor-cocina.
    - Clóset de lavado.
- 18 departamentos de tipo C con 43.83 m2, con la siguiente distribución:
    - Recamará principal
        - Baño
    - ½ baño de visitas.
    - Sala-comedor-cocina.
    - Clóset de lavado.

Villas: El proyecto instalará 14 villas con una construcción de 183 m2 cada una, los cuales se verán distribuidos de la siguiente manera:

- **Planta baja**
    - Garage techado
    - Sala-comedor-cocina
    - ½ baño
    - Área de bodega
    - Cuarto de lavado
    - Terraza
    - Alberva
- **Planta alta**

Rellenos y compactaciones: Se utilizará material producto de la excavación y, de ser necesario, material de banco para completar el nivel proyectado, compactando en capas sucesivas hasta alcanzar la resistencia requerida.

Acabados y obra arquitectónica: En cuanto a los acabados arquitectónicos del proyecto, los muros interiores contarán con acabado final a base de rich, emparche y pasta, concluyendo con aplicación de pintura; mientras que los muros exteriores y muros de acento serán terminados mediante el mismo sistema de rich, emparche y pasta. Los pretiles localizados en balcones y azoteas igualmente tendrán acabados acordes al diseño arquitectónico propuesto, utilizando materiales similares para mantener uniformidad estética dentro del conjunto. En las áreas de regadera y nichos de los baños se contempla la colocación de recubrimiento de porcelanato rectificado en formato chico y tonalidad verde.

Respecto a los pisos, las áreas interiores serán recubiertas con porcelanato rectificado en formato grande, mientras que las regaderas contarán con porcelanato antiderrapante en formato chico para brindar mayor seguridad a los usuarios. La escalera principal será construida en concreto blanco lavado y revestida con porcelanato rectificado de gran formato. Los zoclos interiores estarán elaborados a partir del mismo porcelanato utilizado en pisos, cortados a 10 cm y colocados sobrepuestos en los muros interiores.

Por otro lado, las mesetas de baño destinadas a lavabos serán recubiertas con piedra tipo crema maya, con un ancho aproximado de hasta 60 cm y longitudes variables según el diseño arquitectónico; en tanto que las mesetas de cocina serán revestidas con granito bajo dimensiones similares. Los plafones interiores y exteriores presentarán acabado final de rich, emparche y pasta con aplicación de pintura vinílica.

Finalmente, las azoteas tendrán un acabado superior a base de calcreto con pendiente mínima del 1 %, recubiertas mediante impermeabilizante marca Berel o similar con garantía equivalente a tres años, reforzado con membrana o sistema fibratado, buscando asegurar su adecuada protección e impermeabilización.

Instalaciones: Durante esta etapa se integrarán los sistemas de:

- **Instalación sanitaria**, tiene establecido como norma del proyecto que la aportación de aguas negras se considere entre el 75% y 80% de la dotación. Para el presente proyecto se considera una aportación del 75% de la dotación.

- **Instalación hidráulica**, con tinaco tricapa de 600 L y red distribuida en CPVC de 13 mm, se dejará la instalación para la colocación de un calentador.
- **Instalación eléctrica**, completamente oculta en muros, utilizando poliducto y cableado aprobado por SECOFI, así como luminarias ahorradoras según NOM aplicable.

Ejecución del proyecto.

Una vez concluidas las etapas de preparación del sitio y construcción, dará inicio la operación del desarrollo, periodo durante el cual se brindarán los servicios e infraestructura contemplados para el adecuado funcionamiento del proyecto. La administración, supervisión y correcta operación de las instalaciones recaerán directamente en el promovente del presente Manifiesto de Impacto Ambiental, quien será responsable de asegurar que las actividades se lleven a cabo conforme a las disposiciones aplicables y bajo condiciones adecuadas de funcionamiento y seguridad.

De igual manera, el proyecto contempla la implementación de un esquema integral de mantenimiento orientado a preservar las condiciones óptimas de la infraestructura y prolongar su vida útil. Para ello, se establecerá un programa de mantenimiento preventivo que incluirá inspecciones periódicas y revisiones programadas de las distintas áreas e instalaciones que conforman el desarrollo, permitiendo identificar oportunamente cualquier necesidad de reparación, rehabilitación o sustitución de elementos.

Asimismo, se prevé la aplicación de acciones de mantenimiento correctivo en caso de presentarse fallas, deterioros o desperfectos derivados del uso cotidiano o del paso del tiempo, procurando que dichas intervenciones se ejecuten de manera inmediata y eficiente, a fin de evitar afectaciones al adecuado funcionamiento del proyecto.

En este sentido, el promovente asumirá la responsabilidad integral de las actividades de operación y mantenimiento del desarrollo, garantizando la conservación de las instalaciones y el correcto desempeño de las obras y

2. VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL Y CON LA REGULACIÓN SOBRE USO DEL SUELO.

En el presente apartado se desarrolla el análisis de los instrumentos normativos y de planeación territorial aplicables al área donde se proyecta la ejecución de la obra, con la finalidad de determinar la compatibilidad del proyecto respecto de las disposiciones ambientales, urbanas y territoriales

vigentes. Dicho análisis permite identificar los criterios regulatorios que inciden sobre el sitio del proyecto y verificar que la propuesta planteada mantenga congruencia con las políticas de ordenamiento ecológico, aprovechamiento territorial y regulación del uso del suelo establecidas por las autoridades competentes.

Lo anterior se realiza en atención a lo previsto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como por su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, ordenamientos que establecen la obligación de vincular los proyectos sujetos al procedimiento de evaluación ambiental con los distintos instrumentos de planeación aplicables, tales como programas de ordenamiento ecológico, programas de desarrollo urbano, decretos de áreas naturales protegidas, reglamentos y normas oficiales mexicanas en materia ambiental.

A través de esta vinculación se busca demostrar que el proyecto resulta acorde con los lineamientos, políticas y criterios ambientales definidos para la zona de estudio, permitiendo además establecer las medidas, condicionantes y disposiciones que deberán observarse durante las distintas etapas de preparación del sitio, construcción y operación, particularmente respecto de aquellas actividades que pudieran ocasionar alteraciones al entorno natural.

En este sentido, el procedimiento de evaluación de impacto ambiental constituye un mecanismo preventivo mediante el cual se determinan las acciones necesarias para evitar, reducir, controlar o compensar posibles impactos ambientales derivados de la ejecución del proyecto, procurando en todo momento la preservación de los recursos naturales, la protección de los ecosistemas y el aprovechamiento sustentable del territorio.

Por lo anterior, en el presente capítulo se exponen y analizan los principales instrumentos de planeación ambiental y territorial vigentes aplicables al proyecto, así como la relación que guardan con las características del desarrollo propuesto y con las actividades previstas durante su implementación y funcionamiento.

3. DESCRIPCIÓN DE LA REGIÓN ECOLÓGICA Y SEÑALAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DETECTADA.

3.1. Delimitación y Justificación de la Región Ecológica (RE)

secundaria y áreas transformadas por caminos, lotificación, tránsito local e infraestructura vinculada al crecimiento urbano y turístico en el corridor de playas Progreso-San Benito-Telchac Puerto.

4. IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES Y MEDIDAS DE PREVENCIÓN, MITIGACIÓN, COMPENSACIÓN Y RESTAURACIÓN.

En el siguiente capítulo, se identifican, caracterizan y clasifican los efectos e impactos potenciales que el proyecto “PROYECTO BAHIA” causará durante sus diferentes etapas sobre el medio ambiente.

Es importante mencionar que a la par con el desarrollo de estas etapas, se aplicarán diferentes medidas de prevención y mitigación para dichos impactos; las cuales serán total y completa responsabilidad del promovente.

5. ANEXOS. INSTRUMENTOS METODOLÓGICOS Y ELEMENTOS TÉCNICOS QUE SUSTENTAN LA INFORMACIÓN SEÑALADA EN LA MIA

Se entrega un ejemplar de la Manifestación de Impacto Ambiental.

ANEXO 1: Se entrega todo el expediente grabado en dos memorias magnéticas USB.

ANEXO 2: Planos utilizados para el presente estudio.

ANEXO 3: Documentación legal del promovente

ANEXO 4: Cedula profesional del responsable técnico del estudio.

ANEXO 5: Programa integral de manejo de residuos sólidos y de construcción.

ANEXO 6: Resumen ejecutivo.

ANEXO 7: Factibilidad Urbano Ambiental emitida por el IMDUT