Recibí original de 64 fojas.
Carlos Martínez González
18/09/2026
[redacted]

SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07509-26
Ciudad de México a 15 de septiembre de 2026

CONSECUTIVO: 14JA2025U0134-13

No. de Expediente: 14JA2025U0134.
No. de Bitácora: 09/MG-0259/10/25.
Asunto: Resolución Administrativa.

C. SERGIO ALBERTO CEBALLOS RODRIGUEZ
Representante Legal de Promotora y Constructora de Puerto Vallarta, S.A. de C.V.
[redacted]
Correos e.:
[redacted]
PRESENTE

AUTORIZADOS PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CC. Raúl Enrique Arriaga Becerra, Reyna Lilia García Loredo, Carlos Martínez González, David Valencia Vilchis, Diego Arriaga Fernández y Joel Gutiérrez Rodríguez.

VISTO. El expediente con clave **14JA2025U0134** que se encuentra en el archivo de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**) adscrita a esta Subsecretaría de Regulación Ambiental, perteneciente a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**), ubicada en el domicilio que se cita al pie de página, integrado con motivo de la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** denominado *"Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional, No incluye actividad altamente riesgosa"*, ingresada ante esta **DGIRA** el 14 de octubre de 2025 por la empresa denominada **Promotora y Constructora de Puerto Vallarta, S.A. de C.V.** (**Promovente**), a través de su Representante Legal, el C. Sergio Alberto Ceballos Rodríguez, quien al momento del ingreso del trámite acreditó su personalidad jurídica en el trámite que nos ocupa; mediante el cual, presentó la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Regional (**MIA-R**) para el **Proyecto** denominado *"Vallarta Sur 5630"* con pretendida ubicación en el Municipio de Puerto Vallarta, en el Estado de Jalisco.

RESULTANDO

I. Con fecha 14 de octubre de 2025, la **Promovente** ingresó ante esta **DGIRA**, el escrito de fecha 29 de septiembre de 2025; mediante el cual, de manera libre, voluntaria y de buena fe, ingresó el trámite SEMARNAT-04-003-A denominado "*Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional. No incluye actividad altamente riesgosa*", al cual, se le asignó el número de bitácora 09/MG-0259/10/25 y expediente 14JA2025U0134, anexando a la **MIA-R**, información cartográfica, memorias de cálculo y estudios técnicos, para la evaluación del **Proyecto** y resolución en materia de impacto ambiental.

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.gob.mx/semarnat

II. Con fecha 17 de octubre de 2025, la **Promovente** ingresó el escrito de fecha del día anterior mediante el cual presentó la página 6 del periódico "MURAL" de fecha 16 de octubre de ese mismo año, referente a la publicación del extracto del **Proyecto**, lo anterior, en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 34 de la **LGEEPA**.

III. Con fecha 5 de noviembre de 2025, mediante el Oficio No. SRA/DGIRA/DG-08883-25, esta **DGIRA** informó a la **Promovente** que ha quedado debidamente integrado el expediente con clave 14JA2025U0134 de acuerdo con el artículo 21 del **RLGEEPAMEIA**, y que la solicitud del trámite SEMARNAT-04-003-A, cumple con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de impacto ambiental, por lo que se inicia el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**).

IV. Con fecha 5 de noviembre de 2025, esta **DGIRA** integró el expediente del **Proyecto**, mismo que se puso a disposición del público en el Centro de Información para la Gestión Ambiental, ubicado en Av. Central # 300, Col. Carola, Álvaro Obregón, C.P. 01180, Ciudad de México, de conformidad con el artículo 38 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**). Asimismo, esta **DGIRA** incluyó el archivo electrónico de la **MIA-R** en el portal electrónico de esta **SEMARNAT** para que estuviera a disposición del público en la siguiente dirección:

http://www.semarnat.gob.mx/gobmx/transparencia/constramite.html

V. Con fecha 6 de noviembre de 2025, esta **DGIRA** público un resumen de las actividades del **Proyecto** a través de la Separata de la Gaceta Ecológica número DGIRA/0050/25 Año XXIII de la Gaceta Ecológica denominada "Listado de ingreso de proyectos y emisión de resolutivos derivados del procedimiento de EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL" (Gaceta Ecológica) correspondiente al periodo comprendido del 30 de octubre al 5 de noviembre (incluye extemporáneos), que se difunde en la página electrónica del portal de la **SEMARNAT** *https://www.semarnat.gob.mx/gobmx/transparencia/gaceta.html*, para su consulta del público, específicamente para la emisión de comentarios y/u opiniones respecto del **Proyecto**, en términos de lo establecido en los artículos 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) y 37 del **RLGEEPAMEIA**.

VI. Con fecha 14 de noviembre de 2025, se recibió en la Oficina de Representación Estatal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el estado de Jalisco (**ORE-Jalisco**), y posteriormente turnado esta **DGIRA** el 20 de noviembre de 2025, el escrito de fecha 13 del mismo mes y año, mediante el cual un miembro de la comunidad del municipio de Puerto Vallarta, en el estado de Jalisco, por su propio derecho solicitó que el **Proyecto** se sometiera al proceso de Consulta Pública.

VII. Con fecha 25 de noviembre de 2025, se recibió en la **ORE-Jalisco**, y posteriormente turnado esta **DGIRA** el 17 de diciembre de 2025, el oficio no. DSA/IA/1297/2025 de fecha 14 de noviembre del mismo año, mediante el cual el Director de Sostenibilidad Ambiental del municipio de Puerto Vallarta, presentó una solicitud para que el **Proyecto** se sometiera al proceso de Consulta Pública, manifestando su disposición institucional para colaborar en el Proceso de Evaluación Ambiental.

VIII. Con fecha 2 de diciembre de 2025, fue emitido el oficio número SRA/DGIRA/DG-09870-25 (**Oficio 9870-25**), notificado el 21 de enero de 2026, a través del cual esta **DGIRA** informó al miembro de la comunidad del municipio de Puerto Vallarta, en el estado de Jalisco donde se pretende realizar el **Proyecto**, que su solicitud de Consulta Pública,

referida en el **Resultando VI** del presente oficio, presenta insuficiencias, por lo que se solicitó presentar la documentación faltante otorgándole un plazo de **5 (cinco) días hábiles**, con fundamento en el artículo 34 párrafo tercero de la **LGEEPA**, 40 y 41 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA**.

IX. Con fecha 15 de enero de 2026, esta **DGIRA** emitió el Oficio No. SRA/DGIRA/DG-00251-26, notificado el día 19 del mismo mes y año (**Oficio 251-26**); mediante el cual, informó a la **Promovente** que la **MIA-R** presentó insuficiencias que impidieron la evaluación del **Proyecto**; por lo que, se solicitó presentar información técnica faltante (**Información Adicional**), suspendiéndose el plazo para la evaluación del mismo hasta por el término de **60 días**, con fundamento en los artículos 35 Bis párrafo segundo de la **LGEEPA** y 22 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA**.

X. Con fecha 27 de enero de 2026, se recibió en la **ORE-Jalisco**, y posteriormente turnado esta **DGIRA** el 16 de febrero del mismo año, el escrito de fecha 26 de enero de 2026, a través del cual el solicitante de la Consulta Pública, presentó la documentación faltante, solicitada en el **Resultando VIII**, cumpliendo con los requisitos de tiempo y forma, ante lo cual esta Unidad Administrativa determinó dar inicio al Proceso de Consulta Pública del **Proyecto**.

XI. Con fecha 17 de abril de 2026, dentro del plazo de los **60 (sesenta) días** referidos en el artículo 22 del **RLGEEPAMEIA**, se recibió en esta **DGIRA** el escrito de fecha a la de su presentación, a través del cual la **Promovente**, presentó su respuesta a la **Información Adicional** solicitada y referida en el **Resultando IX**.

XII. Con fecha 22 de abril de 2026, esta **DGIRA** emitió el Oficio No. SRA/DGIRA/DG-03346-26, notificado el día 29 del mismo mes y año (**Oficio 3346-26**); mediante el cual, se hizo del conocimiento a la **Promovente** la determinación para la ampliación de plazo del PEIA del **Proyecto**, con fundamento en lo establecido en los artículos 35 Bis último párrafo de la **LGEEPA** y 46 fracción II del **RLGEEPAMEIA**.

XIII. Con fecha 2 de junio de 2026, se emitió el oficio número SRA/DGIRA/DG-04494-26 (**Oficio 4494-26**), a través del cual esta **DGIRA** notificó al miembro de la comunidad del municipio de Puerto Vallarta, en el estado de Jalisco, donde se pretende realizar el **Proyecto**, que su solicitud de Consulta Pública, referida en el **Resultando VI** del presente oficio, cumplió con los requisitos de tiempo y forma, ante lo cual esta Unidad Administrativa determinó dar inicio al Proceso de Consulta Pública del **Proyecto**.

XIV. Con fecha 2 de junio de 2026, fue emitido el oficio número SRA/DGIRA/DG-04495-26 (**Oficio 4495-26**), mediante el cual esta **DGIRA** hizo del conocimiento a la **Promovente**, que la **MIA-R** de su **Proyecto** sería puesta a Consulta Pública, en virtud de que la solicitud interpuesta por el miembro de la comunidad del municipio de Puerto Vallarta, en el estado de Jalisco, fue ingresada en tiempo y forma, solicitándole llevar a cabo la publicación del extracto del **Proyecto**, en un periódico de amplia circulación en el estado de Jalisco, así como proporcionar 2 (dos) copias impresas adicionales de su **MIA-R** y anexos, la cual debería ser presentada directamente a la ORE de la SEMARNAT en el estado de Jalisco y debía remitir, en un plazo de **5 (cinco) días** posteriores, la página del diario o periódico donde se hubiera publicado el citado extracto para integrarlo al expediente técnico-administrativo correspondiente, de conformidad con el artículo 19 párrafo segundo del **RLGEEPAMEIA**.

XV. Con fecha 2 de junio de 2026, se emitió el oficio número **SRA/DGIRA/DG-04496-26** (**Oficio 4496-26**), a través del cual esta **DGIRA** informó al Director de Sostenibilidad Ambiental, que la solicitud presentada, referida en el **Resultando**

VII no cumplió con el tiempo establecido para tal efecto; sin embargo, derivado de que se presentaron otras solicitudes previas para llevar a cabo la Consulta Pública del **Proyecto**, esta **DGIRA** determinó procedente la realización de la misma. Asimismo se exhortó a esa Dependencia a consultar periódicamente las publicaciones de la Gaceta Ecológica de la SEMARNAT, así como, la publicación de las consultas públicas vigentes señalando los sitios electrónicos para su conocimiento.

XVI. Con fecha 10 de junio de 2026, se ingresó a esta **DGIRA** el escrito sin número, a través del cual la **Promovente** presenta el acuse del comprobante del ingreso de las 2 (dos) copias de la **MIA-R** y anexos del **Proyecto** para ser puesto a disposición de la ciudadanía para su consulta en el estado de Jalisco, conforme a lo solicitado y referido en el **Resultando XIV** del presente oficio.

XVII. Con fecha 16 de junio de 2026, se ingresó en esta **DGIRA** el escrito de fecha de 10 de junio del año en curso, a través del cual la **Promovente** presenta el original de la publicación del extracto de periódico denominado "*MURAL*", Sección Comunidad, página 3, de fecha 10 de junio de 2026, conforme al procedimiento de Consulta Pública.

XVIII. Con fecha 25 de junio de 2026, fue emitido el oficio número SRA/DGIRA/DG-05180-26 (**Oficio 5180-26**), a través del cual esta **DGIRA** hizo del conocimiento a la **ORE-Jalisco**, que derivado de la apertura de Consulta Pública, debería de poner a disposición de la ciudadanía para su consulta, la **MIA-R** del **Proyecto**.

XIX. Con fecha 25 de junio de 2026, esta **DGIRA** dio a conocer en la Gaceta Ecológica, la Publicación No. DGIRA/0032/26, Año XXIV, mediante la cual, dentro del periodo del 29 de junio al 27 de julio de 2026, se puso a disposición al público la MIA-R del **Proyecto**, a fin de que cualquier interesado pueda proponer el establecimiento de medidas de prevención y mitigación adicionales, así como las observaciones que considere pertinentes, de conformidad con lo establecido en el artículo 34 fracción IV de la **LGEEPA** y 41 fracción III de su **RLGEEPAMEIA**, no recibiendo observación alguna a través del Cuestionario disponible en la página electrónica del portal de esta Secretaría en la sección de Trámites y Servicios: Consultas Públicas de Proyectos de Impacto Ambiental Vigentes (*https://www.semarnat.gob.mx/gobmx/transparencia/consultas.html*).

XX. Con fecha 01 de julio de 2026, esta **DGIRA** solicitó a diferentes Unidades Administrativas emitir observaciones y/u opinión técnica fundada y motivada respecto de las actividades del **Proyecto** con relación a la información presentada en la **MIA-R**, asimismo se notificó al estado de Jalisco sobre su ingreso al **PEIA**, conforme a lo siguiente:

Tabla 1. Opiniones Técnicas solicitadas a las Unidades Administrativas, y notificación al estado.

Dependencia	Número de Oficio	Fecha de notificación
Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (**CONABIO**)	SRA/DGIRA/DG-05343-26 (**Oficio 5343-26**)	07/07/2026
Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (**CONANP**)	SRA/DGIRA/DG-05344-26 (**Oficio 5344-26**)	03/07/2026
Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (**DGGFSOE**)	SRA/DGIRA/DG-05346-26 (**Oficio 5346-26**)	06/07/2026

Dirección General de Vida Silvestre (**DGVS**)	SRA/DGIRA/DG-05348-26 (**Oficio 5348-26**)	06/07/2026
H. Ayuntamiento del Municipio de Puerto Vallarta	SRA/DGIRA/DG-05350-26 (**Oficio 5350-26**)	16/07/2026
Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros (**DGZFMTAC**)	SRA/DGIRA/DG-05351-26 (**Oficio 5351-26**)	08/07/2026
Dirección General de Restauración Ambiental (**DGRA**)	SRA/DGIRA/DG-05352-26 (**Oficio 5352-26**)	06/07/2026
Notificación al Estado de Jalisco		
Secretaria de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Gobierno del Estado de Jalisco	SRA/DGIRA/DG-05349-26 (**Oficio 5349-26**)	06/07/2026

XXI. Con fecha 06 de agosto de 2026, se recibió en esta **DGIRA** el escrito a través del cual la ORE de la SEMARNAT en el estado de Jalisco remitió el Acta Circunstanciada del inicio de Consulta Pública de fecha 29 de junio de 2026, en el cual se informa la disposición de la **MIA-R** del **Proyecto** para que pueda ser consultada.

XXII. Con diversas fechas se recibieron en esta **DGIRA**, los oficios, mediante los cuales, las siguientes entidades de la administración pública remitieron su opinión técnica y observaciones respecto a las obras y actividades del **Proyecto**; las cuales, se indican en la siguiente tabla:

Tabla 2. Opiniones de las Unidades Administrativas respecto del **Proyecto.**

Dependencia	Asunto	Número de Oficio	Fecha del oficio	Fecha de ingreso ante esta DGIRA
Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico (**DGGFSOE**)	Se emiten observaciones respecto del **Proyecto**	SPARN/DGGFSOE/418/1712/2026 (**Opinión 1712/2026**)	21/07/2026	23/07/2026
Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (**CONABIO**)		SEOT/327/2026 (**Opinión 327/2026**)	22/07/2026	27/07/2026
Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (**CONANP**)		F00/DROPC/0780/2026 (**Opinión 0780/2026**)	11/08/2026	13/08/2026
Dirección General de Restauración Ambiental (**DGRA**)		SBRA/DGRA/581/2026 (**Opinión 581/2026**)	27/08/2026	28/08/2026
Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Puerto Vallarta	Se emiten opiniones respecto del **Proyecto**	DOTDU/JIU/1897/26 (**Opinión 1897/26**)	16/07/2026	16/07/2026

Secretaria de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, del Gobierno del Estado de Jalisco		SEMADET 1214/2026 **(Opinión 1214/2026)**	14/08/2026	14/08/2026
Dirección de Sostenibilidad Ambiental del Municipio de Puerto Vallarta		DSA/IA/777/2026 **(Opinión 777/2026)**	03/08/2026	26/08/2026

XXIII. A la fecha de emisión de la presente **Resolución Administrativa**, esta **DGIRA** constató que el plazo señalado para que la Dirección General de Vida Silvestre y la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, emitan su opinión solicitada mediante el **Oficio 5348-26** y **Oficio 5351-26**, respectivamente, han fenecido en demasía; por lo que, sin perjuicio de las atribuciones conferidas a dichas Autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias, una vez instaurado el Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (**PEIA**) y substanciado en todas sus fases se procede a la resolución de la presente **Resolución Administrativa**.

CONSIDERANDO

EVALUACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Que considerando la naturaleza de la Evaluación de Impacto Ambiental como un instrumento de política ambiental de carácter preventivo a cargo de la **SEMARNAT** a través de esta **DGIRA**; mediante el cual se evalúan los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales pueden generar la realización de programas, obras y actividades de desarrollo dentro del territorio federal, a fin de evitar o reducir al mínimo efectos negativos, prevenir futuros daños al ambiente y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales; así como la protección de los ecosistemas y servicios ambientales que brindan, de conformidad con lo previsto en los artículos 1, 4 párrafo sexto y 73 fracción XXIX-G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (**CPEUM**); 1, 2 fracción I, 14, 26 fracción VIII y 32 Bis en sus fracciones I, XI, XIII y XLV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (**LOAPF**); 2, 3, 13, 14, 16 fracción X, y 57 fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**); 3, 4 primer párrafo, 5 fracciones II, X y XXII, 28 primer párrafo fracciones I, VII, IX y X, asimismo 35 de la **LGEEPA**; 1, 2, 3, 4 fracciones I, III y VII, 5 incisos A) fracción I y VI, O) fracción I, Q) primer párrafo y R) fracción I, 9, 10 fracción I, 11 fracción I y IV, 13, 17, 19, 24, 26 y 44 del **RLGEEPAMEIA** y 1, 3 apartado A, fracción II, inciso c), 9 fracción XXIII, XXV y XXXVII, 18 fracciones II inciso a), VII y VIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**RISEMARNAT**); los cuales, se analizan de manera sistemática y armónica conjuntamente con las constancias que obran en el expediente citado al rubro, cuyas bases jurídicas en su parte conducente, tutelan el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, considerando la protección al ambiente, la preservación, restauración del equilibrio ecológico; correspondiendo a esta **DGIRA**, la evaluación y resolución de las manifestaciones de impacto ambiental, previo al análisis y evaluación técnica, administrativa y jurídica de los estudios de impacto ambiental y riesgo, de las obras y actividades que se pretendan ejecutar dentro del territorio nacional; así como, dictar medidas ambientales, condicionantes y establecer los términos y obligaciones que se deberán cumplir durante las etapas de desarrollo de los proyectos.

En este orden de ideas, la **Promovente** presentó ante esta autoridad, de manera libre, voluntaria y de buena fe, la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A**, a la que anexó la **MIA-R** del **Proyecto**, consistente en la preparación del sitio,

construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo turístico habitacional vertical de 121 departamentos, conformado por vialidades, albercas, área peatonal, áreas comunes y ajardinadas, estacionamientos, lobby, terrazas, área comercial, planta potabilizadora y planta de tratamiento de aguas residuales. asimismo, una pasarela marina, plataformas y andadores frente al mar que se conectarán con el desarrollo turístico, en un predio con superficie de 16,048.82 m², considerando el cambio de uso de suelo en una superficie de 8,546.4 m² de vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia (VSA/SMS), el cual por tratarse de la construcción de un desarrollo inmobiliario que afecte ecosistemas costeros y que requiere del cambio de uso de suelo en selva, corresponde a obras y actividades de competencia de esta **DGIRA**, para su evaluación resolución correspondiente.

PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA

2. Que los artículos 34 de la **LGEEPA**, 4 fracción IV y 40 párrafo segundo del **RLGEEPAMEIA**, interpretados de manera armónica y sistemática, en su parte conducente establecen que, la Secretaría a solicitud de cualquier persona de la comunidad de que se trate, podrá llevar a cabo una consulta pública a los proyectos sometidos a las manifestaciones de impacto ambiental; por lo que, la solicitud deberá presentarse ante esta Secretaría por escrito dentro del plazo de **10 (diez) días** contados a partir de la publicación de los listados de las manifestaciones de impacto ambiental en la Separata de la Gaceta Ecológica de esta **SEMARNAT**.

En este sentido, una vez integrado el expediente de la **MIA-R** del **Proyecto**, fue puesto a disposición del público conforme a lo indicado en el **Resultando IV** de la presente **Resolución Administrativa**, con el fin de garantizar el derecho de participación social dentro del **PEIA**; al respecto, el 6 de noviembre de 2025, esta **DGIRA** publicó un resumen de las actividades del **Proyecto**, a través de la Separata de la Gaceta Ecológica 2025, Publicación No. DGIRA/0050/25, Año XXIII denominada "Listado de ingreso de proyectos y emisión de resolutivos derivados del procedimiento de EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL" (Gaceta Ecológica para el proyecto), correspondiente al período comprendido del 30 de octubre al 5 de noviembre de 2025 (incluye extemporáneos), que se difunde en la página web de la SEMARNAT, a través del enlace *https://www.semarnat.gob.mx/gobmx/transparencia/gaceta.html*, para su consulta del público, específicamente para la emisión de comentarios y/u opiniones respecto del **Proyecto**, en términos de lo establecido en los artículos 34 fracción I de la **LGEEPA** y 37 de su **RLGEEPAMEIA**.

Bajo dicha previsión, un miembro de la comunidad presuntamente afectada, dentro del plazo de **10 (diez) días** contados a partir de la publicación de los listados de las manifestaciones de Impacto Ambiental en la Separata de la Gaceta Ecológica de esta **SEMARNAT**, solicitó la Consulta Pública del **Proyecto**, lo cual quedó referido en el **Resultando VI** de la presente **Resolución Administrativa**, por lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 41 del **RLGEEPAMEIA**. considerando lo expuesto, y posterior a la prevención y cumplimiento de los requisitos para el seguimiento de la solicitud realizada por el interesado, el 2 de junio de 2026 esta **DGIRA** determinó dar inicio al proceso de consulta pública mediante el **Oficio 4494-26** a efecto de lo cual, se le requirió a la **Promovente** la publicación del extracto del **Proyecto** en un periódico de amplia circulación en el estado de Jalisco así como proporcionar 2 (dos) copias impresas adicionales de su **MIA-R** y anexos a través del **Oficio 4495-26** de misma fecha. La petición realizada, ingresó en tiempo y forma de

acuerdo con lo establecido en el artículo 34 párrafo tercero, fracción II de la **LGEEPA**, así como en el artículo 40 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA**.

En cumplimiento al artículo 42 del **RLGEEPAMEIA**, la publicación de los referidos extractos fue realizada por la **Promovente**, en el periódico "*MURAL*" de amplia circulación en el estado de Jalisco, de fecha 10 de junio de 2026, el cual fue remitido a esta **DGIRA** para su incorporación al expediente del **Proyecto**, el día 16 de mismo mes y año, conforme a lo establecido en el **Resultando XVII** del presente oficio.

El plazo de los 20 días a que se refiere la fracción IV del artículo 34 de la **LGEEPA**, así como el artículo 41, fracción III de su **RLGEEPAMEIA**, como aquel periodo en que fue puesta a consulta pública la **MIA-R** del **Proyecto**, inició su contabilización del 29 de junio al 27 de julio del 2026, de conformidad con el Acta Circunstanciada, levantada en la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco. Derivado de lo anterior y en vista de que el 28 de julio de 2026, venció el plazo para proponer el establecimiento de medidas de prevención y mitigación; así como las observaciones que se presenten por escrito para considerarlas en el resolutivo, de acuerdo con el escrito remitido por la **ORE-Jalisco** y recibido el 6 de agosto en esta Unidad Administrativa, no se recibieron observaciones ni comentarios referentes a la Consulta Pública.

Sobre el particular, resulta importante señalar que esta Unidad Administrativa, tomo en consideración durante el **PEIA** del **Proyecto** el proceso de Consulta Pública, en la presente **Resolución Administrativa**.

PRESTADOR DE SERVICIOS DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

3. Que los artículos 35 Bis 1 de la **LGEEPA**, 35 y 36 del **RLGEEPAMEIA**, que se interpretan de manera sistemática y armónica en el presente asunto, establecen que los prestadores de servicios de evaluación del impacto ambiental o cualquier persona física o moral, incluyendo instituciones de investigación, colegios o asociaciones profesionales, que elabore manifestaciones de impacto ambiental y estudios de riesgo, será responsable respecto del contenido del documento y ante la falta de calidad técnica, ética, dolo, mala fe o falsedad en la información presentada serán sancionados conforme a lo previsto en la **LGEEPA**, sin perjuicio de las sanciones que resulten de la aplicación de otras disposiciones jurídicas relacionadas. Para la validación de la información proporcionada, los prestadores de servicios declararán, bajo protesta de decir verdad, que los resultados se obtuvieron a través de la aplicación de las mejores técnicas y metodologías utilizadas 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.

En este sentido la **Promovente** presentó la **MIA-R** y de manera libre, voluntaria y de buena fe, adjunto una carta responsiva suscrita por el Responsable Técnico de la información contenida en la **MIA-R**, cuyas manifestaciones se describen en la siguiente tabla:

Tabla 3. Datos de la persona responsable de la elaboración de la **MIA-R.**		
Concepto	**Nombre**	**Cédula Profesional**
Responsable técnico de la elaboración de la **MIA-R**	[redacted]	[redacted]
Carta protesta de decir verdad suscrita por el responsable técnico, manifestando lo señalado en los artículos 35 Bis 1 de la **LGEEPA** y 36 del **RLGEEPAMEIA**, conforme a lo siguiente: *"QUIEN SUSCRIBE, RESPONSABLE DEL INFORME PREVENTIVO, (...), DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO 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; QUE LA ELABORACIÓN DE LA MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DENOMINADO "VALLARTA SUR 5630", FUE REALIZADA BAJO LAS MEJORES TÉCNICAS Y METODOLOGÍAS POR LA COMUNIDAD CIENTÍFICA DEL PAÍS Y USO DE LA MAYOR INFORMACIÓN DISPONIBLE Y QUE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN MITIGACIÓN, ASÍ COMO TÉCNICAS Y METODOLOGÍAS SUGERIDAS SON LAS MÁS EFECTIVAS PARA ATENUAR LOS IMPACTOS AMBIENTALES."*		

En este sentido, una vez reunidos los requisitos legales e integrado debidamente el expediente citado al rubro, en conjunto con las constancias generadas dentro del procedimiento administrativo instaurado con motivo de la solicitud presentada por la **Promovente**, esta **DGIRA** procede a evaluar y resolver la solicitud de evaluación de impacto ambiental para la ejecución del **Proyecto**, quedando obligada la **Promovente** al cumplimiento de las condicionantes y medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales, que para tal efecto establece esta **DGIRA** en la presente **Resolución Administrativa**, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables en materia de impacto ambiental.

OBRAS Y ACTIVIDADES DEL PROYECTO

4. Que en este caso resultan aplicables los artículos 28 primer párrafo fracciones I, VII, IX y X de la **LGEEPA**; 5 incisos A) fracción I y VI, O) fracción I, Q) primer párrafo y R) fracción I del **RLGEEPAMEIA**; los cuales interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente establecen que, quienes pretendan llevar a cabo desarrollos inmobiliarios e infraestructura turística o urbana que afecten ecosistemas costeros, y pretendan el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la **SEMARNAT** a través de esta **DGIRA**; asimismo, señalan que en la evaluación de las manifestaciones de impacto ambiental se deberán considerar, los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que serán afectados, de manera que se respete la integridad funcional de los mismos por periodos indefinidos.

En este sentido y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 fracción II del **RLGEEPAMEIA**, la **Promovente** manifestó en la **MIA-R** e **Información Adicional** que el **Proyecto** corresponde a la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo turístico habitacional vertical, que consta de dos edificios (Sur y Norte), con un total de 121 departamentos, estacionamientos, pasarela marina, plataformas y andadores frente al mar, planta de tratamiento de aguas residuales, planta potabilizadora, obras hidráulicas de drenaje pluvial, amenidades y obras asociadas a la dotación de servicios, en un área total de 16,048.81 m² (dieciséis mil cuarenta y ocho punto ochenta y un

metros cuadrados), por lo que se requiere el cambio de uso de suelo en terrenos forestales (**CUSTF**) en una superficie de 8,546.41 m² (ocho mil quinientos cuarenta y seis punto cuarenta y un metros cuadrados), que presenta vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia (VSA/SMS). De lo anterior, se presentó una tabla con las superficies por tipo de área donde se realizará el **Proyecto**, como se indica a continuación:

Tabla 4. Zonas en las que se desplantará el **Proyecto**.	
Superficie	**Área (**
Terrestre	14,824.80
Zona federal marítimo terrestre	1,112.96
Marina	111.06
Total	16,048.82

Las coordenadas del predio se presentan en el Anexo VIII de la **MIA-R**, de las cuales esta **DGIRA** indica las coordenadas extremas:

Tabla 5. Coordenadas UTM Zona 13 Datum WGS84 de la ubicación del **Proyecto**.		
No.	**X**	**Y**
1	467120.642	2269172.74
...		
421	467120.145	2269172.4

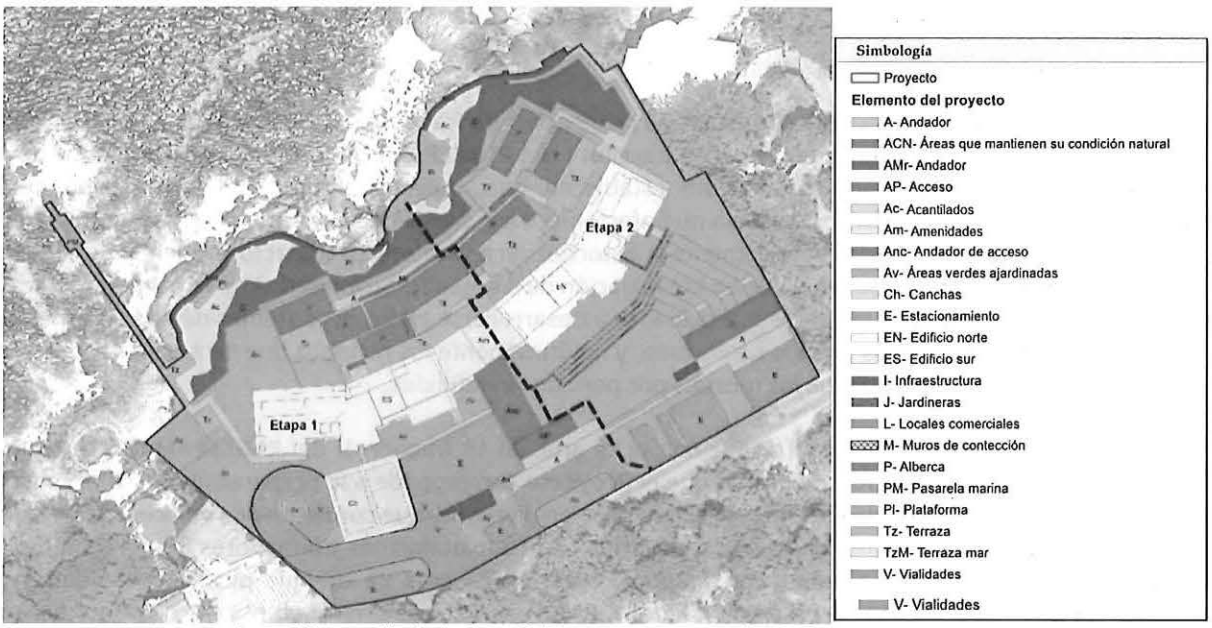


Ilustración 1. *Huella de desplante del* ***Proyecto*** *(proporcionada por la* ***Promovente****).*

Asimismo, las superficies de los componentes se desglosan a continuación:

Tabla 6. Superficie de cada componente del **Proyecto.**

Concepto	Superficie (m²)
Local Comercial	194.91
Áreas ajardinadas	5,124.96
Jardineras	81
Andadores y áreas peatonales	1,012.10
Canchas	403.69
Estacionamientos descubiertos	1,194.65
Vialidades exteriores (Motor Lobby, Andador de Motor Lobby al Acceso principal, Acceso a rampa y a estacionamiento descubierto, rampa de acceso a estacionamiento cubierto)	1,221.03
Acceso Principal	87.13
Muros de contención	144.72
Terrazas comunes	1,075.14
Albercas en planta diferentes a las albercas de los edificios sur y norte	837.09

Tabla 6. Superficie de cada componente del **Proyecto.**

Concepto	Superficie (m²)
Andador de acceso (andador cubierto de acceso al lobby)	217.81
Edificio Sur (turístico habitacional)	916.78
Amenidades	297.57
Edificio Norte (turístico habitacional)	916.84
Pasarela Marina	116.31
Plataformas frente al mar (muros de contención)	352
Andadores y escaleras frente al mar	205.53
Terraza de la pasarela marina	35.45
Servicios (Contenedores de residuos domésticos, Tanque de gas, Transformadores y medidores de luz)	77.03
Área de vegetación en condición natural	1,006.61
Acantilados, área que mantiene su condición natural en zona federal marítimo terrestre	530.46
Total	**16,048.82**

Conforme a lo indicado por la **Promovente** en la información técnica proporcionada, las obras que comprende el **Proyecto** se llevarán a cabo en 2 etapas. La **Etapa 1** está conformada por el Edificio turístico – habitacional Sur, por albercas, terrazas, áreas ajardinadas, cuartos de máquinas, bodegas, circulaciones con acceso para discapacitados, una pasarela marina sobre el mar y plataformas y andadores frente al mar; la **Etapa 2** se conforma por el Edificio Norte, albercas, terrazas, áreas ajardinadas, cuartos de máquinas, zona para mascotas, cisternas de agua potable y contra incendios, área de tanques de gas, local comercial y caseta de vigilancia. Al respecto, las obras que componen al **Proyecto** se describen a continuación:

- **Edificio Sur**: Posicionado al extremo suroeste del predio, tendrá 20 niveles, con 56 departamentos (del nivel 2 al nivel 20) con 149 cajones de estacionamientos, de los cuales 31 estarán descubiertos; así como área de servicios y de amenidades más el nivel 21 que corresponde al nivel azotea, con una altura máxima de 88.6 m (ochenta y ocho punto seis metros.

Tabla 7. Obras por nivel en el Edificio Sur.

Área	m²
Nivel 1	

Tabla 7. Obras por nivel en el Edificio Sur.

Área	m²
Superficie cubierta:	245.17

Tabla 7. Obras por nivel en el Edificio Sur.	
Área	**m²**
- Bodega - Pasillos y escaleras - Cuarto de máquinas - Cárcamo de aguas negras	
Nivel 2	
Superficie cubierta: - Departamento de tres habitaciones - Circulaciones	294.81
Superficie descubierta: - Terraza del departamento	24.29
Nivel 3	
Superficie cubierta: - Departamento de tres habitaciones - Circulaciones	288.82
Nivel 4	
Superficie cubierta: - Un departamento de tres habitaciones - Un departamento de dos habitaciones - Circulaciones	472.68
Superficie cubierta: - Cuartos de máquinas: - Bodegas para mobiliario de áreas comunes - Planta de potabilización y desinfección - Cisterna de agua potable - Cisterna de agua cruda y contra incendio - Equipo de bombeo contra incendio - Planta de tratamiento de aguas residuales y sus componentes - Equipo de bombeo de agua tratada al edificio - Cárcamo de agua tratada para riego	579.15
Superficie descubierta: -Alberca, Jacuzzi y Terraza	...
Nivel 5	
Superficie cubierta: - Un departamento de tres habitaciones - Un departamento de dos habitaciones - Circulaciones, elevadores y escaleras - Bodega para mobiliario y área de prefiltros, cloración en línea.	526.67
Superficie cubierta. Sótano 03: - 40 cajones de estacionamiento - 2 Bodegas en el estacionamiento - Acceso	1,411.70
Superficie descubierta - Albercas, terraza y escaleras	...
Nivel 6	

Tabla 7. Obras por nivel en el Edificio Sur.	
Área	**m²**
Superficie cubierta: - Un departamento de tres habitaciones - Un departamento de dos habitaciones - Circulaciones, escaleras y elevadores - Spa con terraza, área de lavadora - Restaurante con cocina y baños - Bodegas	1,079.09
Superficie cubierta. Sótano 02: - 39 cajones de estacionamiento - Dos bodegas en estacionamiento - Acceso al edificio	1,615.43
Superficie descubierta - Albercas, terraza y escaleras	2,638.01
Nivel 7	
Superficie cubierta - Un departamento de tres habitaciones - Un departamento de dos habitaciones - Circulaciones - Spa - Gimnasio - Bodegas	1,049.11
Superficie cubierta. Sótano 01: - 39 cajones de estacionamiento	1,596.04
Nivel 8	
Superficie cubierta: - Un departamento de tres habitaciones - Un departamento de dos habitaciones - Circulaciones - Lobby - Bar - Bussiness center y cuartos de aislamiento - Cubierta de acceso - Baños - Enfermería	1,351.31
Superficie descubierta: - Canchas de pádle o Pickle ball - Vialidades - Rampa de vehículos - 17 cajones de estacionamiento	2,287.14
Superficie descubierta: Acceso vehicular - 11 cajones de estacionamiento descubierto - Acceso vehicular - Ubicación de tanque de gas LP - Área de contenedores de residuos domésticos - Transformadores y medidores de luz	499.4
Nivel 9	

Tabla 7. Obras por nivel en el Edificio Sur.	
Área	**m²**
Superficie cubierta: - Un departamento de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones - Oficinas administrativas - Área de recepción	805.81
Superficie descubierta: Acceso vehicular - Áreas ajardinadas - Circulaciones, escaleras y banquetas - 3cajones de estacionamiento - Motor lobby	1,039.77
Nivel 10	
Superficie cubierta: - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones y elevadores	886.87
Superficie descubierta: - Terraza de departamento y jardineras	207.3
Nivel 11	
Superficie cubierta - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones y elevadores	867.17
Nivel 12	
Superficie cubierta: - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones y elevadores	877.07
Nivel 13	
Superficie cubierta: - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones y elevadores	867.17
Nivel 14	
Superficie cubierta: - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones y elevadores	881.97

Tabla 7. Obras por nivel en el Edificio Sur.	
Área	**m²**
Nivel 15	
Superficie cubierta: - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones y elevadores	855.44
Nivel 16	
Superficie cubierta: - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones y elevadores	877.07
Nivel 17	
Superficie cubierta: - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones y elevadores	854.55
Nivel 18	
Superficie cubierta: - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones y elevadores	877.07
Nivel 19	
Superficie cubierta: - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones y elevadores	877.77
Nivel 20	
Superficie cubierta: - Un departamento de cuatro habitaciones - Área común de amenidades - Circulaciones y elevadores	405.00
Superficie descubierta: - Área común (alberca) - Terraza común - Terrazas cubiertas en zona privativa del departamento	477.86
Nivel 21	
Superficie descubierta	405.00

- **Edificio Norte**: Situado al noroeste del predio, inicia en el nivel equivalente al piso 6 del Edificio Sur de forma que se acomodan a la topografía natural del terreno; tendrá 17 niveles habitables con 65 departamentos y 23 cajones de estacionamiento, área de servicios y amenidades (nivel 22) y un nivel más que corresponde a la zona de azotea, con una altura máxima de 96 m (noventa y seis metros).

Tabla 8. Obras por nivel en el Edificio Norte	
Área	**m²**
Nivel 6	
Superficie cubierta: - Un departamentos de tres habitaciones - Tres departamentos de dos habitaciones - Circulaciones y elevadores	1,160.30
Superficie descubierta - Áreas jardinadas -Albercas y terrazas - Circulaciones, escaleras, andadores y muros de contención	2,550.48
Nivel 7	
Superficie cubierta - Un departamento de tres habitaciones - Tres departamentos de dos habitaciones - Circulaciones y elevadores	877.26
- Cuartos de máquinas y escaleras - Cisternas de agua potable y contra incendio	278.89
Nivel 8	
Superficie cubierta: - Un departamento de tres habitaciones - Tres departamentos de dos habitaciones - Circulaciones y elevadores - Bodega	1,172.02
Superficie descubierta: - Jardineras y área para mascotas - Andadores, escaleras, tanque de gas LP	2,077.37
Nivel 9	
Superficie cubierta: -Dos departamentos de dos habitaciones - Dos departamentos de tres habitaciones - Circulaciones y elevadores - Local comercial - Caseta de vigilancia - Bodega	1,064.35
Superficie descubierta: Acceso vehicular - Áreas ajardinadas - Pasillos y andadores - 23 cajones de estacionamiento	1,149.73
Nivel 10	
Superficie cubierta: - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones, escaleras y elevadores	884.60
Superficie descubierta: - Terraza del departamento	67.81
Nivel 11	

Tabla 8. Obras por nivel en el Edificio Norte	
Área	**m²**
Superficie cubierta - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones, escaleras y elevadores	853.70
Nivel 12	
Superficie cubierta: - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones, escaleras y elevadores	874.80
Nivel 13	
Superficie cubierta: - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones, escaleras y elevadores	853.70
Nivel 14	
Superficie cubierta: - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones, escaleras y elevadores	884.41
Nivel 15	
Superficie cubierta: - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones, escaleras y elevadores	884.41
Nivel 16	
Superficie cubierta: - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones, escaleras y elevadores	874.80
Nivel 17	
Superficie cubierta: - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulacionesm, escaleras y elevadores	864.84
Nivel 18	
Superficie cubierta: - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones, escaleras y elevadores	864.30
Nivel 19	
Superficie cubierta: - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones, escaleras y elevadores	853.70
Nivel 20	
Superficie cubierta:	874.99

Tabla 8. Obras por nivel en el Edificio Norte	
Área	**m²**
- Un departamento de cuatro habitaciones - Área común de amenidades - Circulaciones, escaleras y elevadores	
Nivel 21	
Superficie cubierta: - Dos departamentos de tres habitaciones - Dos departamentos de dos habitaciones - Circulaciones, escaleras y elevadores	853.70
Nivel 22	
Superficie cubierta:	486.24

Tabla 8. Obras por nivel en el Edificio Norte	
Área	**m²**
- Un departamento de cuatro habitaciones - Área común de amenidades - Circulaciones, escaleras y elevadores	
Superficie descubierta: - Alberca (área común) - Terraza (área común) - Terraza descubierta en zona privativa del departamento	395.74
Nivel 23	
Azotea	486.24

- **Zona central**: Consta de cuatro niveles donde se alojarán las áreas comunes, lobby y amenidades que comparten ambos edificios (Edificio Sur y Edificio Norte).

- **Pasarela Marina**: Proyectada con una longitud de 49.87 m (cuarenta y nueve punto ochenta y siete metros) y un ancho de 2.33 m (dos punto treinta y tres metros), plataforma al final para acceso al mar de 4.56 m (cuatro punto cincuenta y seis metros) de largo y 4.5 m (cuatro punto cinco metros) de ancho. Consiste en dos armaduras ligeras paralelas de acero que estarán soportadas sobre las salientes de roca sólida presentes en el sitio.

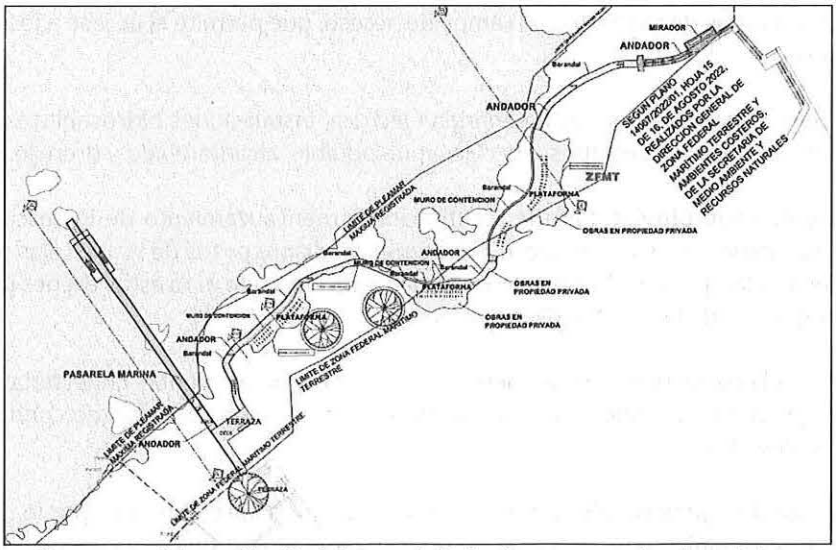


Ilustración 2. *Características y ubicación de la Pasarela Marina (imagen proporcionada por la* ***Promovente****).*

- **Andadores y escaleras (cercanas a pasarela marina)**: Se construirán soportados sobre estructura metálica ligera, anclada en la roca sólida. El material de la cubierta será duela de madera sintética; con barandal metálico para protección de los peatones y señalamiento del deck de madera.

- **Plataformas y muros de contención**: Las plataformas se construirán sobre muros de contención de piedra de la zona. Dentro de los muros se hará un relleno y se recubrirá con 40 cm arena fina graduada para la formación de las zonas de asoleaderos.

- **Amenidades**: Integradas por mottorlobby, acceso vehicular a rampa y rampa para acceder a los niveles inferiores de estacionamiento, estacionamientos, bodegas, cuartos de máquinas, acceso-recepción exterior.

- **Áreas ajardinadas**: Áreas que serán intervenidas en la etapa de preparación del sitio para posteriormente integrar algunos de los ejemplares rescatados durante la etapa de desmonte y despalme.

- **Áreas de conservación**: Corresponden a las que mantendrán su condición natural de vegetación o de acantilado. Se encuentran ubicados colindantes y en la zona federal marítimo terrestre.

- **Vialidades y accesos**: Dividido en tres secciones: 1) motor Lobby, el cual permite que los vehículos se incorporen de la carretera al desarrollo para el ascenso y descenso; 2) área de acceso a rampa, que llega a la entrada de la rampa de acceso a los estacionamientos descubiertos; 3) rampa de acceso, que permite el acceso a los tres niveles de sótano de estacionamiento cubierto.

- **Infraestructura y Servicios**: Instalaciones de energía eléctrica, instalaciones hidrosanitarias, servicios de tanque de gas LP, área para contenedores de residuos, energía, agua potable, alcantarillado y drenaje.

- **Obras hidráulicas y drenaje pluvial**: Para la rectificación y reencauzamiento de los escurrimientos intermitentes presentes en el sitio a intervenir, se proyectaron dos drenes mediante pozos de visita, cajas reductoras de velocidad y tuberías de acero enterradas, para finalmente llegar al mar, considerando para estos drenes una capacidad de desalojo hidráulico igual o mayor a la de las alcantarillas existentes.

  Asimismo, se considera la construcción de al menos 3 (tres) bocas de tormentas conectadas con los drenes pluviales descritos, mientras que para los edificios y las áreas descubiertas se ha considerado conducir las aguas pluviales a esos mismos drenes pluviales.

- **Planta de tratamiento de aguas residuales**: Consiste en un sistema prefabricado, por lo que cuenta con un diseño de sistema compacto y modular que se ajusta a espacios limitados y que puede incrementar su capacidad, con tecnología RMM - Reactor Mixto Masa Móvil. El proceso combina el tratamiento biológico con la filtración por membranas, lo que permite eliminar sólidos, bacterias y virus de manera eficiente.

Se prevé un volumen promedio de disposición de lodos de 0.049 m³/día (cero punto cero cuarenta y nueve metros cúbicos al día) con una disposición anual de 18 m³ (dieciocho metros cúbicos), los cuales una vez estabilizados, podrán ser dispuestos en un relleno autorizado través de una empresa registrada para manejo de residuos especiales o empleados como mejorador de suelos.

La PTAR y la planta potabilizadora se pretende ubicar en el Nivel 04 del Edificio Sur, en el área de "Cuarto de máquinas"; en una superficie de 15 m² (quince metros cuadrados), con una capacidad diaria de tratamiento de 50 m³ (cincuenta metros cúbicos); sin embargo, la **Promovente** manifiesta que el volumen puede incrementar con base en la ocupación del **Proyecto**.

Cabe mencionar que de acuerdo con la información presentada, dentro del **Proyecto** se encuentran obras en abandono y áreas previamente intervenidas, sumando un total de 2,667.05 m² (dos mil seiscientos sesenta y siete punto cero cinco metros cuadrados), las cuales no se consideran para el desarrollo del **Proyecto**.

Como se señaló anteriormente, para el desarrollo del **Proyecto** se requerirá la autorización para el **CUSTF** en una superficie de 8,546.41 m² (ocho mil quinientos cuarenta y seis punto cuarenta y un metros cuadrados) de vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia (VSA/SMS), distribuida en siete polígonos, cuyas coordenadas extremas se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 9. Ubicación de polígonos sujetos al **CUSTF** para el desarrollo del **Proyecto**.

Polígono	X	Y
1	467128.53	2269123.18
	467127.42	2269123.65
2	467163.09	2269123.56
	467154.76	2269138.14
3	467115.54	2269118.33
	467119.48	2269127.03
4	467026.85	2269096.89
	467029.23	2269098.12
5	467076.37	2269077.82
	467072.49	2269081.71
6	467083.99	2269045.8
	467089.47	2269047.88
7	467032.44	2269095.76
	467030.96	2269095.23

- **Obras provisionales**:

Renta e instalación de sanitarios portátiles: Se instalará un sanitario por cada 20 trabajadores, además se instalará un dispensador de agua para consumo humano.

Bodega provisional: Se construirá a base de piso de concreto, con muros y techos a base de madera, cubriendo una superficie de 200 m² (doscientos metros cuadrados), ubicada dentro de la zona de desplante.

Oficinas: Se prevé la instalación de oficinas móviles (campers), con sus propios sanitarios conectados a biodigestores; se contratará el retiro de los residuos con una empresa especializada, ubicada en el área de desplante, carente de vegetación

Una vez concluida la construcción del **Proyecto**, la etapa de operación consistirá en mantener limpias y en funcionamiento las instalaciones, incluyendo revisiones periódicas de equipos, máquinas e instalaciones hidráulicas, eléctricas, sanitarias, insumos, combustible, personal en general, mantenimiento del edificio en general y de áreas comunes, así como el manejo de residuos que se generen.

Asimismo, la **Promovente** indicó que las obras y actividades del **Proyecto**, contemplan una duración de **24** (**veinticuatro**) meses para la etapa de preparación del sitio, de **42** (**cuarenta y dos**) meses para la construcción de la Etapa 1 (Edificio Sur, pasarela y andadores), mientras que para construcción de la Etapa 2 (Edificio norte y área comercial) se requieren de **45** (**cuarenta y cinco**) meses. Respecto a la etapa de operación, la **Promovente** manifestó que será por tiempo indefinido.

Cabe mencionar que, la **Promovente** en su **MIA-R**, especifica la ocupación estimada anual del **Proyecto**, refiriendo a ocupaciones temporales turísticas, y no de tipo habitacional o residencial temporal.

La descripción de las obras, actividades del **Proyecto**, las coordenadas del polígono del sitio y de los sujetos al **CUSTF** se detalla en las páginas 6 a 46 del Capítulo II de la **MIA-R** del **Proyecto**, y en la **Información Adicional**, así como sus anexos.

Por otra parte, de acuerdo con la su **Información Adicional** presentada por la **Promovente**, esta **DGIRA** observó que no se consideró la descripción de la totalidad de las obras, lo cual fue solicitado a través del **Oficio 251-26**, específicamente en el numeral 2 del Capítulo II correspondiente al oficio en comento.

De lo anterior, esta **DGIRA** considera que la información contenida en la **MIA-R** y la **Información Adicional**, respecto a la descripción del **Proyecto**, cumple parcialmente con lo establecido por los artículos 30 de la **LGEEPA**, y 13, fracción II de su **RLGEEPAMEIA**.

VINCULACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO ECOLÓGICO Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES.

5. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 segundo párrafo de la **LGEEPA** y 13 fracción III del **RLGEEPAMEIA**, en su interpretación sistemática y armónica establecen que, una vez iniciado el procedimiento de evaluación, esta **DGIRA** revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en la **LGEEPA**, su Reglamento y las normas oficiales mexicanas aplicables; al respecto, la manifestación de impacto ambiental, en su modalidad regional,

debe incluir la vinculación de los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental, entendiéndose por esta vinculación, la relación jurídica obligatoria entre las obras y actividades que integran al **Proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables.

En este sentido, y considerando la naturaleza y ubicación del **Proyecto**, esta **DGIRA** procede a realizar la revisión de la vinculación del **Proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables antes referidos, a fin de contar con los elementos que permitan determinar la viabilidad jurídica en materia de impacto ambiental, así como la congruencia del **Proyecto** con dichas disposiciones jurídicas, normativas y administrativa.

Al respecto, de acuerdo con las coordenadas de referencia de la ubicación del **Proyecto** proporcionadas por la **Promovente**, esta **DGIRA** realizó un análisis dentro del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**)[1], herramienta de apoyo con la que cuenta esta autoridad, confirmando que las obras y actividades del **Proyecto** se realizarán en el municipio de Puerto Vallarta, en el estado de Jalisco.

En ese orden de ideas y como resultado del análisis realizado por esta **DGIRA**, se identificó que el **Proyecto** se encuentra regulado por los siguientes instrumentos normativos y de política ambiental:

A. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) y su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**).

Del análisis realizado por esta Unidad Administrativa a la **LGEEPA** y al **RLGEEPAMEIA**, el **Proyecto** se encuentra dentro de las obras y actividades señaladas en los artículos 28 primer párrafo fracciones I, VII, IX y X de la **LGEEPA** y artículo 5 incisos A) fracción I y VI, O) fracción I, Q) primer párrafo y R) fracción I de su **RLGEEPAMEIA**, que a letra disponen:

LGEEPA

*"**ARTÍCULO 28.**- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:*

***I. Obras hidráulicas,** vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, carboductos y poliductos;*

...

VII. Cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas;

...

IX. Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;

1 Tomado de https://servicios.semarnat.gob.mx/sigeia-web/#/visor/0.

X. Obras y actividades en *humedales,* ***ecosistemas costeros,*** *lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar,* ***así como en sus litorales o zonas federales.*** *En el caso de actividades pesqueras, acuícolas o agropecuarias se estará a lo dispuesto por la fracción XII de este artículo;*

..."

REIA

*"**Artículo 5o.**- Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental:*

A) HIDRÁULICAS:

I. Presas de almacenamiento, derivadoras y de control de avenidas con capacidad mayor de 1 millón de metros cúbicos, jagüeyes y otras obras para la captación de aguas pluviales, canales y cárcamos de bombeo, con excepción de aquellas que se ubiquen fuera de ecosistemas frágiles, Áreas Naturales Protegidas y regiones consideradas prioritarias por su biodiversidad y no impliquen la inundación o remoción de vegetación arbórea o de asentamientos humanos, la afectación del hábitat de especies incluidas en alguna categoría de protección, el desabasto de agua a las comunidades aledañas, o la limitación al libre tránsito de poblaciones naturales, locales o migratorias;

...

VI. Plantas para el tratamiento de aguas residuales que descarguen líquidos o lodos en cuerpos receptores que constituyan bienes nacionales, excepto aquellas en las que se reúnan las siguientes características:

...

O) CAMBIOS DE USO DEL SUELO DE ÁREAS FORESTALES, ASÍ COMO EN SELVAS Y ZONAS ÁRIDAS:

I. Cambio de uso del suelo para actividades agropecuarias, acuícolas, de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, de vías generales de comunicación o para el establecimiento de instalaciones comerciales, industriales o de servicios en predios con vegetación forestal, con excepción de la construcción de vivienda unifamiliar y del establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios menores a 1000 metros cuadrados, cuando su construcción no implique el derribo de arbolado en una superficie mayor a 500 metros cuadrados, o la eliminación o fragmentación del hábitat de ejemplares de flora o fauna sujetos a un régimen de protección especial de conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables;

...

Q) DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE AFECTEN LOS ECOSISTEMAS COSTEROS:

Construcción y operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, marinas, muelles, rompeolas, campos de golf, infraestructura turística o urbana, vías generales de comunicación, obras de restitución o recuperación de playas, o arrecifes artificiales, que afecte ecosistemas costeros, con excepción de: ...

R) OBRAS Y ACTIVIDADES EN HUMEDALES, MANGLARES, LAGUNAS, RÍOS, LAGOS Y ESTEROS CONECTADOS CON EL MAR, ASÍ COMO EN SUS LITORALES O ZONAS FEDERALES:

I. Cualquier tipo de obra civil, con excepción de la construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en estos ecosistemas, y ..."

(Lo resaltado y subrayado es por esta DGIRA).

Asimismo, de acuerdo con la Ley de Aguas Nacionales (**LAN**), cuerpo receptor se define como a continuación se describe:

LAN

*"**ARTÍCULO 3.** Para los efectos de esta Ley se entenderá por:*

...

***XVII.** "Cuerpo receptor": La corriente o depósito natural de agua, presas, cauces, zonas marinas o bienes nacionales donde se descargan aguas residuales, así como los terrenos en donde se infiltran o inyectan dichas aguas, cuando puedan contaminar los suelos, subsuelo o los acuíferos;"*

(Lo subrayado es por esta DGIRA).

Ordenamiento ecológico general, regional y local; así como programas de desarrollo urbano

B. Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio[3] (POEGT), el **Proyecto** se encuentra en la Unidad Ambiental Biofísica 65 (UAB 65) denominada "Sierras de la costa de Jalisco y Colima", perteneciente a la región ecológica 6.32 con Política ambiental de Protección, preservación y aprovechamiento sustentable.

C. Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada Costa Alegre del Estado de Jalisco-Ventana: Puerto Vallarta-El Tuito[2] (POER Costa Alegre). El **Proyecto** incide en la Unidad de Gestión Ambiental número Tu 4 026 C (cuatro cero veintiséis) con Política de conservación, y uso predominante el Turismo, la cual cuenta con las siguientes características:

Tabla 10. Características de la UGA Tu 4 026 y criterios aplicables

UGA	No. de UGA	Política Territorial	Uso predominante del suelo	Uso compatible	Uso condicionado	Criterios
Tu 4 026	26	C Conservación	Turismo	-	Asentamientos humanos (baja) Infraestructura	MaE 1-3, 5, 6, 8-21, 23, 28, 38, 43 Tu 1, 2, 5-28, 31-35, 36 Ah 1-6, 8, 10, 11, 12 If 1, 4-8, 10, 13, 16, 18, 19, 24-27, 29

Respecto a la política territorial se tiene que, es aplicable la conservación dirigida a áreas o elementos naturales cuyos usos actuales o propuestos cumplen con una función ecológica relevante, pero no para ser preservadas; entre ellas se encuentran paisajes, pulmones verdes, áreas de amortiguamiento contra la contaminación o riesgos industriales, entre otros, por lo que se pretende un uso condicionado del medio junto con el mantenimiento de los servicios ambientales de la zona.

De lo anterior, los criterios ecológicos aplicables que se destacan por su importancia para el **Proyecto**, son los siguientes:

2 Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco el 27 de febrero de 1999, actualizado en 2008.

Tabla 11. Vinculación del **Proyecto** con la UGA Tu 4 026.	
Criterios	**Vinculación del Promovente**
Manglares y esteros – Marismas y esteros (MaE)	
2. Los desmontes aprobados para los proyectos se realizarán de manera gradual conforme al avance de obra e iniciando por un extremo, permitiendo a la fauna las posibilidades de establecerse en las áreas aledañas.	*El desmonte se llevará a cabo, conforme se vaya avanzando en el desarrollo del proyecto, de acuerdo con el Programa de Trabajo (...).*
6. La construcción y operación de infraestructura deberá respetar el aporte natural de sedimentos a la parte baja de las cuencas hidrológicas.	*De acuerdo con Garrido et al. (2010), se reconocen tres diferentes zonas funcionales en una cuenca:* *a) Cuenca alta, el área de colecta o captación, donde las aguas se precipitan, son captadas, infiltradas y posteriormente, concentradas transformándose en escorrentía,* *b) Cuenca media, que corresponde al área de almacenamiento hídrico, cuya capacidad variará en cantidad y duración dentro del sistema, es un área con funciones mixtas pues además de almacenar también desaloja agua cuenca abajo.* *c) Cuenca baja, corresponde a la zona de descarga, de salida o de emisión del sistema de drenaje, que típicamente se presentará en forma de escorrentía.* *El Estudio Hidrológico que se integra (...), refuerza lo señalado en el inciso c) del punto anterior al indicar que se pudo observar que los escurrimientos provenientes de la montaña se pueden clasificar como "cauces efímeros" pues solo conducen agua durante la tormenta, con escurrimientos pluviales estacionales desde la parte alta de las faldas del cerro El Nadadero.* *Por lo anterior y al ubicarse el área del proyecto en la cuenca baja, la funcionalidad de la zona se desempeña como un sistema de drenaje de la cuenca para el desalojo o salida de flujo pluvial hacia el mar. Con la obra hidráulica propuesta, se prevé que mejorará el flujo proveniente de la parte alta de la cuenca, sin que se limite el transporte de sedimentos.*
8. Se deben establecer medidas para el control de la erosión.	*Una de las principales medidas corresponde al tiempo en que se llevará a cabo la construcción del proyecto, tal como está señalado en el programa de trabajo. El retiro de vegetación de aquellos sitios que lo requieran se llevará a cabo conforme al avance del proyecto.*
12. Las obras deberán implementar medidas para evitar alterar las corrientes y flujos pluviales en las pendientes	*Considerando que el proyecto se ubica en la parte más baja de la cuenca, entre la carretera y el mar y que existen cuatro alcantarillas que cruzan la carretera y cuya descarga de agua pluvial da hacia el terreno, por lo que con el fin de evitar cualquier eventualidad en el proyecto por las aguas pluviales que bajan de la cuenca alta durante la presencia de algún evento meteorológico, se ha considerado la rectificación y el reencauzamiento de dichos escurrimientos, con el diseño del proyecto, la construcción e instalación de obras hidráulicas de drenaje pluvial, que permitirán mantener la funcionalidad de los escurrimientos e inclusive hasta mejorar la eficiencia de estos, con el fin de captar y desalojar las aguas pluviales provenientes de la parte superior de la cuenca para ser dirigidas hacia el mar.*
17. Para reforestar solo se deberán emplear especies nativas.	*Se utilizarán especies nativas en aquellas áreas del proyecto que sean áreas verdes ajardinadas o que se recuperen.*

Tabla 11. Vinculación del **Proyecto** con la UGA Tu 4 026.	
Criterios	**Vinculación del Promovente**
20. Se deben conservar en pie los árboles muertos de la vegetación nativa que presenten indicios de utilización por parte de la fauna que habite dichos sitios.	*De la prospección realizada en campo, no se identificaron árboles muertos en pie. Sin embargo, en caso de encontrarse con algún ejemplar que se ajuste a las condiciones señaladas en este criterio, se procederá a aplicar acciones que permitan mantenerlo en el sitio.*
23. La realización de obras en zonas en donde se encuentres especies incluidas en la NOM-059-ECOL1994 quedará condicionada a lo que establezca el dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental correspondiente.	*Tomando en cuenta lo establecido en el presente criterio, es que se presenta la MIA-R, así como la información que atiende lo solicitado a través del oficio multicitado, la cual integra las estrategias que se aplicarán para la prevención y mitigación de los impactos ambientales potenciales.*
Turismo (Tu)	
5. El área natural a conservar en cada predio para desarrollo deberá contar con la vegetación mejor conservada.	*El área que se pretende conservar presenta una condición ambiental estable, sin embargo, ha sufrido transformación antrópica previa, en la que se incluye infraestructura abandonada. Esta condición reduce la necesidad de extender el proyecto hacia áreas forestales sin antecedente de intervención y da lugar a un esquema de reciclaje territorial más favorable que la ocupación de un sitio prístino. La propuesta mantiene áreas en condición natural, no obstante, se observan especies de características presentes en ambientes alterados o urbanos, por lo que la vegetación ya no se encuentra en condiciones naturales, sino que presenta perturbación. Entre las especies introducidas o exóticas en el predio, se encuentran: Almendros, palmas de coco, arboles de mango.*
6. El establecimiento de desarrollos estará condicionado a la capacidad de respuesta instalada (servicios) del centro urbano de la región.	*Referente a energía eléctrica, se cuenta a pie de camino con postes de energía de la CFE, por lo que existe la factibilidad de contratar el servicio.* *Referente al sistema de agua potable, alcantarillado y saneamiento, se cuenta con oficio de notificación de prefactibilidad técnica emitida por el SEAPAL Vallarta el 23 de diciembre de 2024, que se integra como anexo digital del Capítulo II de la MIA-R presentada.* *Referente al servicio de recolección de basura, el área del proyecto cuenta con el servicio municipal.*
9. Solo la superficie de desplante podrá ser desmontada y despalmada totalmente.	*Es importante señalar que el sitio del proyecto ha sido modificado previamente al presentar infraestructura en abandono. Por lo que el proyecto ofrece una segunda oportunidad de aprovechamiento que permita el reciclaje inmobiliario, lo que representa una afectación menor comparado con el desarrollo en un terreno prístino.* *Es necesario llevar a cabo el retiro de vegetación en áreas que van más allá del despalme, con el fin de nivelar el terreno y darle estabilidad.* *En ese sentido, con la reforestación de las áreas verdes ajardinadas con los ejemplares que hayan sido rescatados durante el retiro de vegetación, así como aquellos ejemplares que se obtengan de la recolecta de semilla y renuevos que se recuperen durante el desmonte y despalme, que son especies nativas, se podrá mejorar la calidad del sitio, debido a que:* *• Permite la conservación de la riqueza de especies e inclusive puede incrementar.* *• Mejora la condición microclimática del sitio.*

Tabla 11. Vinculación del **Proyecto** con la UGA Tu 4 026.	
Criterios	**Vinculación del Promovente**
	• *Permite una mayor captura de carbono al utilizar ejemplares que se obtengan de la colecta de semilla y renuevo, ayudando a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.* • *Funcionaría como barrera protectora a eventos climáticos.* *En ese sentido la superficie que se desmontará totalmente es la que corresponde al desplante.*
11. Las aguas tratadas en las plantas de los desarrollos deberán emplearse en el riego de las áreas jardinadas.	*El agua tratada será utilizada para el riego de las áreas verdes, asimismo se enviará hacia los sanitarios del proyecto, lavado de exteriores y, en caso, los flujos remanentes podrán ser donados a aquellas actividades de la región que la requieran o serán descargadas a la red de drenaje del SEAPAL; considerando que se cuenta con oficio de notificación de prefactibilidad técnica emitida por el SEAPAL Vallarta el 23 de diciembre de 2024, que se integra como anexo digital (...).*
16. Los camiones transportistas de material se deberán cubrir con lonas durante la construcción de obras.	*Esta condición será incluida en los contratos de los camiones transportistas de material.*
19. Los proyectos de desarrollo deberán considerar el acceso público a la zona federal marítimo-terrestre vía terrestre.	*El proyecto ha considerado el acceso público a la zona federal marítimo terrestre a través del ingreso por la calle Mero, misma que se encuentra a menos de 70 metros del lindero noroeste del sitio del proyecto.* *En relación con el acceso público a la zona federal marítimo-terrestre, vía terrestre, es importante señalar que tanto en el sitio del proyecto, así como a una distancia de 1.3 km al sureste y 3.0 km al noroeste del terreno, presenta condiciones de frente o ladera rocosa y total ausencia de playas arenosas. Sin embargo, es menester señalar que, de acuerdo con los mapas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano 10, el acceso al público a la zona federal marítimo terrestre colindante con el proyecto, se señala como la calle Mero, que se ubica a 49.5 m de distancia hacia el noreste del proyecto. Esta calle es una vía pública con acceso directo, desde la vialidad principal que es la carretera Mex-200 hasta la zona federal marítimo terrestre, tal como se aprecia en la siguiente imagen, la cual se generó tomando como base el plano E-02 "Clasificación de áreas" del plan parcial y distrito en comento:*

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.gob.mx/semarnat

Tabla 11. Vinculación del **Proyecto** con la UGA Tu 4 026.

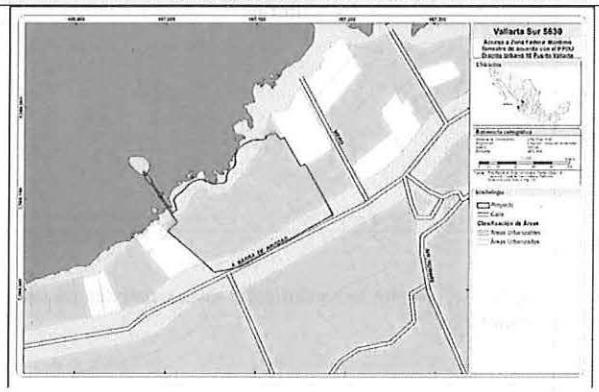
Criterios	Vinculación del Promovente
	 ***Ilustración 3.*** *Ubicación del* ***Proyecto*** *y acceso a la zona federal marítimo terrestre.*
20. Las instalaciones hoteleras y de servicios deberán estar conectadas al drenaje municipal y/o a una planta de tratamiento de agua residuales o en su caso, contar con su propia planta.	*El proyecto contempla la instalación de una Planta de tratamiento de aguas residuales con un proceso conocido como RMM® – Reactor Mixto Masa Móvil, con un sistema de lodos activados con crecimiento biológico mixto en medio móvil y en suspensión.* *Las aguas residuales obtenidas serán aprovechadas para el riego de áreas verdes ajardinadas, sanitarios del desarrollo y limpieza de áreas comunes. Los flujos excedentes podrán ser donados como agua tratada a aquellas actividades de la región que la requieran o en caso necesario, serán vertidos al sistema de drenaje del SEAPAL, considerando lo señalado en el Artículo 4 constitucional referente al derecho al acceso, disposición y saneamiento del agua para el consumo personal y doméstico y a lo indicado en el Artículo 115 constitucional, fracción III inciso a) que señala que son funciones y servicios públicos del municipio el agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales.* *Cabe señalar que se cuenta con una prefactibilidad técnica emitida por la SEAPAL Vallarta el 23 de diciembre de 2024, que se integra como anexo digital del Capítulo II de la MIA-R presentada.* *Por otro lado, corresponde al municipio el servicio de recolección, traslado y disposición final de los residuos sólidos urbanos, de acuerdo con lo señalado en el Artículo 115 constitucional, fracción III inciso c).* *Aunado a lo anterior, los residuos se clasificarán, aquellos residuos que permitan su reutilización o aprovechamiento dentro del desarrollo, aquellos que puedan ser valorizados y en su caso, ser enviados a centros de reciclaje. Aquellos residuos que no puedan ser reutilizados o valorizados, serán entregados al municipio, considerando lo señalado en el Artículo 115, fracción III, inciso c) de la*

Tabla 11. Vinculación del **Proyecto** con la UGA Tu 4 026.	
Criterios	**Vinculación del Promovente**
	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, vinculado al Artículo 10 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos. *Para la disposición de los residuos de manejo especial, de construcción y demolición, así como residuos peligrosos, se ha considerado la contratación de alguna de las empresas autorizadas tanto por el estado como por la federación para su colecta y traslado al sitio disposición final.*
21. No se permite la construcción en las paredes de los acantilados.	*Cabe resaltar que el proyecto no pretende llevar a cabo obra alguna en las paredes de los acantilados. En la Tabla II-5, Actualización de conceptos y superficies de ocupación o huella de desplante coincidentes con el plano de Planta de Conjunto, que atiende el requerimiento del punto 2, se ha indicado que son áreas que mantienen su condición natural. Los elementos del proyecto que se pretenden instalar se harán en la cima de los acantilados.*
22. La construcción en la cima de los acantilados solo se permite mediante estudios de factibilidad que evalúen el riesgo por deslizamientos, erosión del oleaje y estabilidad geológica.	*En el Anexo 7.1, que forma parte de la respuesta al requerimiento 7, se integra el Estudio Geológico del sitio de Vallarta Sur, que corresponde a un estudio de geología superficial con análisis de la geofísica que permite definir y caracterizar el suelo presente en el sitio, así como identificar zonas con potencial de deslizamientos.* *Con base en el estudio preliminar de gabinete y los trabajos de campo, el Estudio Geológico señala que:* *• La zona está conformada por rocas del cretácico representados por granitos, sobre yaciéndoles la roca alterada conocida como formación Tucurugyay, que en la parte alta y en su caso en la parte media presentan un fracturamiento intenso y un intemperismo somero que le otorga una condición de impermeable.* *• Se identificó una falla de cuchara (inferida) apreciándose como asentamiento arriba de la carretera, pero el estudio señala que no se tiene problema de estabilidad.* *• También se presenta arena granítica y el estudio señala que no existen problemas de deslizamiento en estas zonas.* *• Se aprecian afloramientos de roca en los cantiles al mar y en el escurrimiento ubicado al oeste del terreno.* *• Se identificaron 4 unidades geológicas, de las cuales la Unidad 4 Granito, GR presenta resistividades de 90 a 900 Ω*m lo que lo que determinó un granito fracturado sano con buena capacidad de carga y buena calidad para ser considerado buen material para construcción, pues su consistencia es maciza y muy resistente, es impermeable y soporta presiones del orden de 1000 a 1800 Kg/cm².* *Por lo anterior, se puede argumentar que el sitio del proyecto presenta estabilidad y resistencia para la construcción del proyecto.*
23. Toda descarga de aguas residuales deberá cumplir con la NOM-001-ECOL-96 y NOM-031-ECOL-96.	*La planta de tratamiento de aguas residuales que se ha propuesto para el proyecto cumplirá con los límites establecidos en la NOM-001-SEMARNAT-2021.*
32. Cada desarrollo turístico deberá consistir de un 30 % de superficie de desplante, 35 % como máximo para área de	*Con base en este criterio, se tiene que el desplante del proyecto ocupa un 26% de la superficie del área del proyecto, los servicios ocupan el 32% del área del*

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.gob.mx/semarnat

Tabla 11. Vinculación del **Proyecto** con la UGA Tu 4 026.	
Criterios	**Vinculación del Promovente**
servicios y al menos 35 % de área natural para su conservación.	*proyecto, las áreas verdes – jardín ocupan un 32% y las áreas naturales un 10%. No se considera la superficie de la plataforma en zona marina, por no encontrarse en el alcance del ordenamiento en análisis.* *Es menester señalar que la aplicación de las medidas propuestas tanto en la MIA-R como las indicadas en atención al oficio núm. SRA/DGIRA/DG-00251-26, permitirán conformar un área verde ajardinada que sea más fácil de adaptarse, al emplear ejemplares obtenidos por semilla o renuevos que se recuperen durante las actividades de desmonte y despalme.* *Se aplicarán acciones de manejo que permitan mejorar la calidad ambiental del sitio, considerando que se utilizarán especies nativas que se encuentran en el predio, lo que facilita su adaptación, debido a que:* *• Permite la conservación de la riqueza de especies e inclusive puede incrementar* *• Mejora la condición microclimática del sitio.* *• Permite una mayor captura de carbono al utilizar ejemplares que se obtengan de la colecta de semilla y renuevo, ayudando a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.* *• Funcionaría como barrera protectora a eventos climáticos.* *Además, dentro de las medidas de compensación se ofrece:* *• Reforestación en proporción según lo solicite la autoridad,* *• Compensación ambiental en otras áreas del predio y sitios donde la autoridad lo solicite y/o* *• Reforestación urbana o en cuencas donde la autoridad lo solicite*
34. Los desarrollos turísticos deben considerar en sus proyectos el mínimo impacto sobre la vida silvestre y acciones que tiendan a minimizarlos generados por los mismos.	*La presente MIA-R presenta el análisis de impactos identificados y las estrategias que serán implementadas para la prevención y mitigación de los impactos ambientales*
35. Sólo se deberán emplear especies nativas y propias de la región en la creación de áreas jardinadas	*Para estas áreas se ha considerado la reforestación con los ejemplares que hayan sido rescatados durante el retiro de vegetación, así como aquellos ejemplares que se obtengan de la recolecta de semilla y renuevos que se recuperen durante el desmonte y despalme. Se aplicarán acciones de manejo que permitan mejorar la calidad ambiental del sitio, considerando que se utilizarán especies nativas que se encuentran en el predio, lo que facilita su adaptación, debido a que:* *• Permite la conservación de la riqueza de especies e inclusive puede incrementar.* *• Mejora la condición microclimática del sitio.* *• Permite una mayor captura de carbono al utilizar ejemplares que se obtengan de la colecta de semilla y renuevo, ayudando a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.* *• Funcionaría como barrera protectora a eventos climáticos.*
Asentamientos humanos (Ah)	

Tabla 11. Vinculación del **Proyecto** con la UGA Tu 4 026.	
Criterios	**Vinculación del Promovente**
3. Las ampliaciones a nuevos asentamientos urbanos y/o turísticos deberán contar con sistemas de drenaje pluvial y doméstico independientes.	*El proyecto integra, como parte de sus componentes, "Obras hidráulicas de drenaje pluvial con el fin de captar y desalojar las aguas pluviales provenientes de la parte superior de la cuenta, para ser dirigidas hacia el mar y como resultado de la rectificación y reencauzamiento de los escurrimientos presentes en el sitio.* *Con respecto al alcantarillado y saneamiento, se cuenta con oficio de notificación de prefactibilidad técnica emitida por el SEAPAL Vallarta el 23 de diciembre de 2024, que se integró como anexo digital del Capítulo II de la MIA presentada.*
4. Las áreas verdes serán preferentemente de especies nativas.	*Se ha considerado la reforestación para estas áreas con los ejemplares que hayan sido rescatados durante el retiro de vegetación, así como aquellos ejemplares que se obtengan de la recolecta de semilla y renuevos que se recuperen durante el desmonte y despalme.*
Infraestructura (If)	
10. En desarrollos turísticos, la construcción de caminos, deberá realizarse utilizando al menos el 50% de materiales que permitan la infiltración del agua pluvial al subsuelo, así mismo, los caminos deberán ser estables, consolidados y con drenes adecuados.	*Con base en la información plasmada en el apartado de Hidrología subterránea del Capítulo IV de la MIA la cual indica que el sitio presenta escasa porosidad y baja permeabilidad, la funcionalidad de la cuenca en la que se ubica el proyecto, lo indicado en los Estudios Hidrológico e Hidráulico, Geológico y Mecánica de suelos previamente señalados, el sitio del proyecto presenta una condición general impermeable afirmación que se sustenta con lo manifestado en el Estudio de Mecánica de suelos al no detectarse en campo el nivel de aguas freáticas, aunado a que el área se desempeña como un sistema de drenaje de la cuenca para el desalojo del flujo pluvial hacia el mar.* *Por otro lado, tal como se ha señalado en el repuesta al Punto 2, apartado "Descripción de las obras", inciso "a) Rectificación y reencauzamiento de los escurrimientos intermitentes existentes en el predio a través de obras hidráulicas de drenaje pluvial" se construirán bocas de tormenta diseñadas con la capacidad de conducción necesaria, las cuales estarán conectadas con los drenes pluviales de las obras hidráulicas citadas, lo que permitirá la descarga del flujo pluvial hacia el mar.* *Por lo anterior, aun cuando se utilice material de construcción que permita la infiltración de agua en el terreno, éste no tendrá el objeto previsto por esa H. Autoridad. No obstante, en aquellas secciones que a memoria de cálculo y la ingeniería lo permitan, se buscará emplear concreto filtrante existente en el mercado nacional (como puede ser ECOCRETO® de Concreto Ecológico de México, Concreto Pervia® de Cemex, ECOPerm de Holcim).*
13. Las áreas urbanos y/o turísticas deben contar con infraestructura para la captación del agua pluvial.	*El proyecto integra, como parte de sus componentes, "Obras hidráulicas de drenaje pluvial con el fin de captar y desalojar las aguas pluviales provenientes de la parte superior de la cuenca, para ser dirigidas hacia el mar.*

Conforme a los criterios ecológicos aplicables al **Proyecto**, y de acuerdo con el criterio Tu 32 de la UGA **Tu4 026 C**, se menciona que cada desarrollo turístico deberá consistir de un 30 % de superficie de desplante, 35 % como máximo para área de servicios y al menos 35 % de área natural para su conservación, para lo cual la **Promovente** no incluyó un análisis y/o desglose para fundamentar su cumplimiento, por lo que esta **DGIRA** realizó los cálculos y a continuación presenta

los resultados obtenidos con la finalidad de verificar la congruencia del **Proyecto** con el ordenamiento, tomando en cuenta las superficies presentadas en la **MIA-R** e **Información Adicional**.

Como se transcribió, la **Promovente** indicó que *el desplante (...) ocupa un 26% de la superficie del área del Proyecto, los servicios ocupan el 32% del área del proyecto, las áreas verdes – jardín ocupan un 32% y las áreas naturales un 10%*, sin considerar la superficie de la plataforma en zona marina, por no encontrarse en el alcance del ordenamiento. Sin embargo, de acuerdo con lo analizado por esta **DGIRA**, se obtuvo que el desplante se realizará en una superficie aproximada de 9,112.44 m² (nueve mil ciento doce punto cuarenta y cuatro metros cuadrados), por lo que el área total de desplante ocuparía el 57.17% (cincuenta y siete punto diecisiete por ciento) del predio.

En cuanto al área en condición natural (para su conservación), la **Promovente** indica que el área de vegetación y acantilados son las superficies que se mantendrán sin modificaciones. En ese sentido, la **Promovente** indica que se llevarán a cabo medidas que *permitirán conformar un área verde ajardinada que sea más fácil de adaptarse, al emplear ejemplares obtenidos por semilla o renuevos que se recuperen durante las actividades de desmonte y despalme*, además de la reforestación como compensación, sin embargo, el criterio establece a la letra que los desarrollos turísticos se deberán constituir con al menos 35 % de área natural para su conservación, aunado a lo anterior, el criterio Tu 5 especifica que *el área natural a conservar en cada predio para desarrollo deberá contar con la vegetación mejor conservada*, lo cual no se considera para el **Proyecto**, asimismo, dichas acciones no logran mitigar el impacto generado por la remoción de la vegetación.

Se debe agregar que, si bien, la **Promovente** incluyó un estudio de mecánica de suelos para los andadores, para los cuales se determinó una capacidad de carga de 10 a 25.5 toneladas por metro cuadrado, el criterio Tu 21 establece que *no se permite la construcción en las paredes de los acantilados*, y, en la **MIA-R** e **Información Adicional** presentada, para la visualización de la Pasarela Marina (**Ilustración 4**), se observó que los muros de contención, plataformas y andadores frente al mar se ubican sobre las paredes de los acantilados, y de acuerdo con la información presentada, se considera que el **Proyecto** incumple con el criterio en comento.

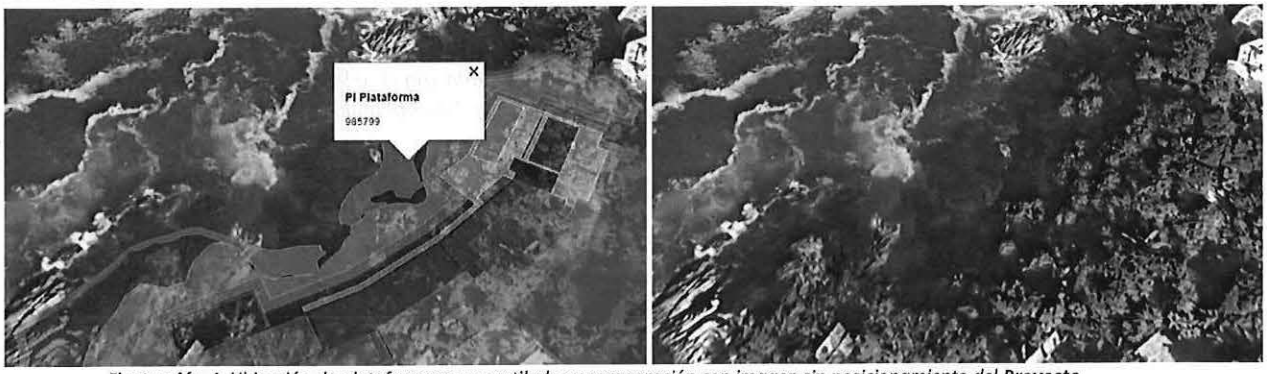


Ilustración 4. *Ubicación de plataformas en acantilados y comparación con imagen sin posicionamiento del* ***Proyecto.***

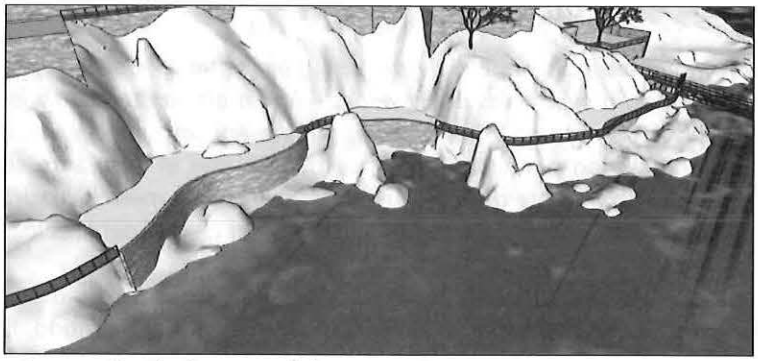


Ilustración 5. *Muros de contención, plataformas y andadores frente al mar (Imagen proporcionada por la* ***Promovente****).*

Derivado de lo anterior, y tomando en cuenta lo manifestado por la **Promovente**, el **Proyecto** no cumple con lo establecido en el criterio Tu 5, Tu 32 y Tu 21 de la **UGA Tu 4 026 C**, específicamente respecto a mantener al menos el 35 % de área natural para su conservación, manteniendo la vegetación mejor conservada, y referente a la construcción sobre paredes de los acantilados (que no está permitida), lineamientos considerablemente importantes para esta evaluación en materia de impacto ambiental, de conformidad con la política de conservación de la UGA en la que incide.

D. Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, "Distrito Urbano 10"[3] (PPDU Dto. 10) y de acuerdo con su subzonificación, el **Proyecto** se encuentra en el área urbanizable identificada como H3 (10), "Habitacional medio", el cual se define como:

> *(...) las zonas donde predomina el uso habitacional en su modalidad; vivienda plurifamiliar; bajo un esquema de densidad media o baja, dinámica, o cambiante, con proyección de crecimiento, con un rango de demanda del núcleo distrital y gran parte del núcleo central o centro de población, interactuando con otros usos y actividades compatibles que complementan la actividad habitacional como comerciales, de servicios, de trabajo, de recreación, equipamiento público, espacio público, movilidad, en acciones de conservación, acciones de crecimiento y acciones de mejoramiento con el objeto de garantizar la autosuficiencia de éstas y que no representan molestias, incomodidades o riesgos a la comunidad circundante cumpliendo siempre con lo permisible en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.*
>
> *(Lo subrayado es por esta DGIRA)*

3 Publicado en la Gaceta Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco el 23 de agosto de 2023.

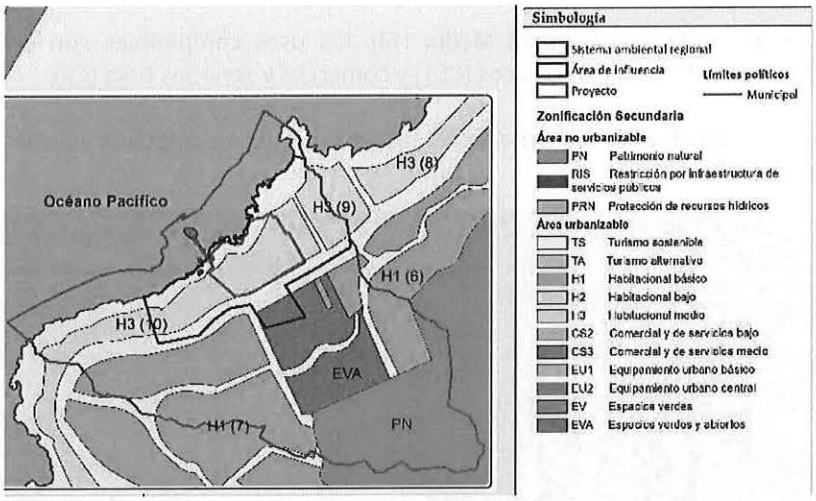


***Ilustración 6.** Ubicación del **Proyecto** con respecto a la subzonificación del Distrito Urbano 10 del Centro de Población Puerto Vallarta y (proporcionada por la **Promovente**).*

De acuerdo con la Matriz de compatibilidad, el uso y destino del suelo tiene las categorías: permitidos (P), condicionados (C) y prohibidos (X), como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 12. Matriz de compatibilidad para el uso Habitacional Medio (H3), de acuerdo con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10.

Tipos de zonas secundarias	Turístico sostenible (TS)	Turístico Alternativo (TA)	**Habitacional Básico (H1)**	**Habitacional Bajo (H2)**	**Habitacional Medio (H3)**	Habitacional Alto (H4)	**Comercial y Servicios Básico (CS1)**	**Comercial y Servicios Bajo (C2)**	Comercial y Servicios Medio (CS3	Comercial y Servicios Alto (CS4)	**Industria Baja (I2)**	Industria Alta (I4)	Agropecuario (AG)	Forestal (F)	Extracción de Materiales (EM)	Equipamiento Urbano Básico (EU1)	Equipamiento Urbano Central (EU2)	Equipamiento Urbano Regional (ER)	Espacios Verdes y abiertos (EVA)	**Espacios Verdes (EV)**	Restricción por infraestructura de Instalaciones Especiales (RIE)	Restricción por Infraestructura de Servicios Públicos (RIS)	Restricción por infraestructura de Transporte (RIT)	Patrimonio Histórico, Cultural o Artístico (PHCA)	Patrimonio Natural	Protección de Recursos Hídricos (PRH)
Habitacional Medio (H3)	X	X	C	C	P	X	C	C	X	X	P	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X

Asimismo, para el tipo de suelo (Habitacional Medio H3), los usos compatibles son el habitacional básico (H1), habitacional bajo (H2), comercial y servicios básicos (CS1) y comercial y servicios bajo (C2).

Por otra parte, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10 establece normas de control para acciones urbanísticas en zonificación secundaria.

DISTRITO URBANO 10																		
		MODALIDAD DE EDIFICACIÓN			CARACTERISTICAS DEL LOTE									DENSIDADES		ESTRATEGIAS DE GESTIÓN DEL SUELO ***		
ZONIFICACIÓN SECUNDARIA 2020	CLAVE	UNIFAMILIAR	PLURIFAMILIAR	ALOJAMIENTO TEMPORAL	SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE	FRENTE MÍNIMO DE LOTE	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.)	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.)	ALTURA MÁXIMA	RESTRICCIÓN FRONTAL	RESTRICCIÓN LATERAL	RESTRICCIÓN POSTERIOR	ESTACIONAMIENTO PARA VEHICULOS MOTORIZADOS (VM) Y NO MOTORIZADOS (VNM)	ÍNDICE DE VIVIENDA (IV)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN HOTELERA (IHO)	INCREMENTO DE COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (I.CUS.)	ÁREAS CON VALOR URBANO AMBIENTAL (AVUA)	ESPACIO PÚBLICO PROGRAMADO (EPP)
Habitacional Medio	H3 (10)	SI	SI	SI	300	10	0.80	2.40	R	3	NA	3	(VM) 0.5 Por Vivienda (VNM) 0.5 Por Vivienda/(VM) 0.5 por Cada 100 m2 (VNM) 0.5 Por Cada 100 m2	30	NA	NA	NA	NA

NOTAS:

C = CONDICIONADO: complemento al uso TS igual = o menor < al veinte por ciento 20% del total de los cuartos permitidos por el índice de ocupación hotelero (IHO).
R = RESULTANTE: cuando el coeficiente de utilización del suelo y coeficiente de ocupación del suelo sean aplacados en su totalidad la resultante será la altura máxima de la edificación.
NA = NO APLICA
Ha = Hectárea
IV = INDICE DE VIVIENDA: Coeficiente para calcular el número de viviendas o departamentos el cual resulta de la división de la superficie del terreno entre el IV (índice de vivienda).
**** Área No Urbanizable respecto a las áreas de restricción generadas por dichas instalaciones o infraestructura.**
***** Las Estrategias de Gestión del Suelo solo aplicarán a los polígonos indicados en la tabla de las normas de control.**
- Las Zonas con EVA, EU1, EU2, ER, RIS, RIE, PHCA y PRH son de competencia normativa Municipal, Estatal y/o Federal.
CONDICIONANTE 1: Se considerarán proporcionalmente de acuerdo a las necesidades de la población junto con las caracteristicas de la zona y servicios de infraestructura en coordinación con las Instituciones gubernamentales correspondientes: Municipal, Estatal y/o Federal.
CONDICIONANTE 2: No se tomará a cuenta para área de cesión para destinos
CONDICIONANTE 3: No podrán considerarse predios menores a 300 m².
DENSIDADES: Los índices de Vivienda y Ocupación Hotelera podrán combinarse, pero por ningún motivo podrán sumarse las viviendas y/o departamentos con cuartos hoteleros generados por dichos índices

Ilustración 7. *Lineamientos para los usos de suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10.*

De lo anterior descrito, la **Promovente** no incluyó un análisis y/o desglose para fundamentar el cumplimiento de los lineamientos para los usos del suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10 (*Ilustración 6*), por lo que esta **DGIRA** procedió a realizarlos, y exponer los resultados obtenidos en la presente **Resolución Administrativa** con la finalidad de verificar la congruencia del **Proyecto** con el ordenamiento, tomando en cuenta las superficies presentadas en la **MIA-R** e **Información Adicional**.

En cuanto a la superficie de desplante edificable del **Proyecto** en zona terrestre, esta **DGIRA** obtuvo como resultado un total de 2,246.34 m² (dos mil doscientos cuarenta y seis punto treinta y cuatro metros cuadrados), que en comparación con el resultado obtenido para el COS (11,859.84 m²) se observa que se encuentra debajo del límite establecido por el lineamiento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10.

En ese sentido, la **Promovente** adjuntó 2 dictámenes expedidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Jalisco que indican:

- La *Construcción de vivienda Plurifamiliar Vertical* de 19 niveles en un predio con superficie de 6,229.497 m².
- La *Construcción de vivienda Plurifamiliar Vertical* de 17 niveles en un predio con superficie de 6,110.589 m².

CUADRO DE SUPERFICIES:

	Habitables	No Habitables
NIVEL 1	64.44m2	180.73m2
NIVEL 2	291.81m2	---
NIVEL 3	288.82m2	---
NIVEL 4	472.68m2	390.84m2
NIVEL 5	445.56m2	1,466.58m2
NIVEL 6	1,036.19m2	1,658.33m2
NIVEL 7	1,049.11m2	1,596.04m2
NIVEL 8	1,351.31m2	---
NIVEL 9	805.81m2	---
NIVEL 10	886.87m2	---
NIVEL 11	867.17m2	---
NIVEL 12	877.07m2	---
NIVEL 13	867.17m2	---
NIVEL 14	881.97m2	---
NIVEL 15	855.44m2	---
NIVEL 16	877.07m2	---
NIVEL 17	854.55m2	---
NIVEL 18	877.07m2	---
NIVEL 19	877.77m2	---
NIVEL 20, P.H.	405.00m2	---
NIVEL 21,azotea	---	---
suma =	14,935.88m2	5,292.52m2

TOTAL DE CONSTRUCCION = 20,228.40m2
TOTAL PARA CUS = 14,935.88 m2

AREA DE DESPLANTE HABITABLE = 1,036.19 m2
AREA DE DESPLANTE NO HABITABLE = 1,658.33m2
AREA TOTAL DE DESPLANTE = 2,694.52 m2

SUPERFICIE DEL TERRENO = 6,229.49 m2

	DICTAMEN	PROYECTO
C.O.S.	0.80	0.4325
C.U.S.	2.40	2.39761

Ilustración 8. *Superficies del dictamen para Etapa 1 (Edificio Sur)*

CUADRO DE SUPERFICIES:

	Habitables	No Habitables
NIVEL 6	881.71m2	278.59m2
NIVEL 7	877.56m2	278.59m2
NIVEL 8	893.43m2	278.59m2
NIVEL 9	1,064.35m2	---
NIVEL 10	884.60m2	---
NIVEL 11	853.70m2	---
NIVEL 12	874.80m2	---
NIVEL 13	853.70m2	---
NIVEL 14	884.41m2	---
NIVEL 15	864.11m2	---
NIVEL 16	874.80m2	---
NIVEL 17	864.84m2	---
NIVEL 18	864.30m2	---
NIVEL 19	853.70m2	---
NIVEL 20	874.99m2	---
NIVEL 21	853.70m2	---
NIVEL 22,P.H.	486.24m2	---
NIVEL 23,azotea	---	---
suma =	14,604.94m2	835.77m2

TOTAL DE CONSTRUCCION = 15,440.71m2
TOTAL PARA CUS = 14,604.94 m2

AREA DE DESPLANTE HABITABLE = 893.43 m2
AREA DE DESPLANTE NO HABITABLE = 278.59m2
AREA TOTAL DE DESPLANTE = 1,172.02 m2

SUPERFICIE DEL TERRENO = 6,110.56 m2

	DICTAMEN	PROYECTO
C.O.S.	0.80	0.1918
C.U.S.	2.40	2.39011

Ilustración 9. *Superficies del dictamen para Etapa 2 (Edificio Norte)*

Cabe resaltar que, aún emitidos los dictámenes favorables por el municipio para la realización de obras y actividades en materia de construcción, no eximen a esta Unidad Administrativa de verificar la congruencia del **Proyecto** con los ordenamientos del uso del suelo vigentes.

De los dictámenes favorables, esta **DGIRA** identificó que para el Edificio Sur y el Edificio Norte, no corresponden las superficies de construcción a las señaladas en los Planos sellados y Adjuntos, identificando que diferencias de cientos

de metros cuadrados, considerando entonces la posibilidad de modificación al **Proyecto** presentado, por lo que no hay veracidad en la información presentada para esta evaluación.

Por consiguiente, se sumaron las superficies de conformidad con los Planos de los Edificios, proporcionados por la **Promovente** a través de su **Información Adicional**. En ese orden de ideas y de acuerdo al análisis y sumatorias realizadas por esta **DGIRA**, se considera que la construcción del **Proyecto** supera los límites establecidos para la utilización del suelo establecidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10 (**Proyecto**: 48,513.84 m²; CUS permitido: 35,579.85 m²).

Asimismo, respecto al número de estacionamientos, esta Unidad Administrativa identificó que dentro de los documentos técnicos no se abundó en el cumplimiento del lineamiento aplicable. Con base en los Planos de los edificios Sur y Norte, así como en la descripción de los componentes del **Proyecto**, ambos proporcionados por la **Promovente**, esta **DGIRA** contabilizó un total de 172 cajones de estacionamiento, cifra que supera el lineamiento establecido.

Al respecto, la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Puerto Vallarta, remitió la siguiente opinión en relación con el **Proyecto**:

> *"(...) Cabe señalar que el expediente remitido* ***no incorpora documentación oficial que permita verificar antecedentes administrativos municipales, acreditación de la propiedad del predio, superficie jurídica oficial, licencias o dictámenes municipales, ni demás elementos técnicos que permitan corroborar parámetros urbanísticos específicos****; por lo que el presente análisis se limita a valorar la* ***congruencia del proyecto con las políticas, estrategias y disposiciones contenidas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10****, sin constituir un pronunciamiento sobre aspectos que requieran documentación oficial no incorporada al expediente remitido.*
>
> *Del análisis de la documentación presentada se advierte que el promovente reconoce que el predio objeto del proyecto se localiza dentro de una zona con* ***zonificación secundaria H3(1) Habitacional Medio****; sin embargo, la propia Manifestación de Impacto Ambiental describe el provecto como un "****desarrollo turístico habitacional vertical****", hace referencia a un "****uso de suelo Turismo****", identifica una de sus torres como "****Edificio Turístico Norte****", incorpora componentes tales como restaurante, bar, área comercial, gimnasio, spa, business center, salón de juegos y diversas amenidades, además de desarrollar estimaciones de* ***ocupación anual****, elementos que, en su conjunto, describen un proyecto con características predominantemente orientadas al aprovechamiento turístico.*
>
> *En ese contexto,* ***la información contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental no permite tener acreditada la congruencia del proyecto con las políticas de ocupación y aprovechamiento del suelo previstas para la zonificación H3(10)****, considerando que la* ***Matriz de Compatibilidad*** *del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10 establece como* ***no compatibles*** *con dicha zonificación las categorías* ***TS (Turismo Sostenible) y TA (Turismo Alternativo)****. Asimismo, la documentación remitida para consulta no aporta elementos técnicos suficientes que permitan demostrar que la modalidad de desarrollo descrita por el propio promovente corresponde efectivamente al uso habitacional plurifamiliar permitido por la zonificación H3 (10).*
>
> *Por lo anterior,* ***esta Dirección estima que, con la información remitida para consulta, no es posible tener por acreditada la congruencia del proyecto respecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10****, por lo que se considera procedente que las observaciones antes señaladas sean valoradas por esa Dirección General dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental correspondiente.*

(...)"

Asimismo, la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Gobierno del estado de Jalisco emitió su opinión con relación al **Proyecto**, como a continuación se indica:

"(...)

OPINIÓN

Ordenamiento Ecológico

1.(...)

Planeación Urbana

2. Que, si bien el proyecto contempla unidades con características propias de vivienda, la Manifestación de Impacto Ambiental señala expresamente que éstas se destinarán al alojamiento temporal con fines turísticos y no a habitación permanente. En consecuencia, para efectos de la evaluación de congruencia territorial, la compatibilidad debe analizarse conforme al uso efectivamente pretendido por el promovente, el cual corresponde a Turismo Sustentable de acuerdo con la clasificación prevista en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito 10.

*3. Que, de conformidad con la Matriz de Compatibilidad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 10, el uso **Turismo Sustentable**, destinado al alojamiento temporal, se encuentra clasificado como **Prohibido** para las áreas con uso predominante Habitacional Medio (H3); en consecuencia, el proyecto pretende desarrollar un uso expresamente excluido por la zonificación secundaria vigente, por lo que no guarda congruencia con el instrumento de planeación urbana aplicable al predio.*

4.(...).

5. Que, del análisis de la MIA "Vallarta Sur 5630", se advierte una inconsistencia interna respecto de la superficie del predio, toda vez que se declara en la Tabla II.3 una Área con vegetación en zona terrestre de 14,824.80 m^2 y una zona federal marítimo terrestre de 1,112.96 m^2, mientras que en el Capítulo II, la Tabla I1.4 reconoce un Área con vegetación en zona terrestre Infraestructura existente 11,433.16 m^2 y una Zona Federal Marítimo Terrestre con una superficie de 1,465.34 m^2, sin que el expediente precise cuál de las dos cifras debe prevalecer para efectos de los cálculos normativos subsecuentes.

6. Que, la MIA no reporta el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) ni el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) en ninguna de sus 873 páginas, lo que impide identificar con certeza la superficie del predio que debe servir de base para verificar los parámetros urbanísticos aplicables que el proyecto se ajusta a la zonificación H3 (10).

Asimismo, conforme al Dictamen de Trazos, Usos y Destinos folios 067/00/AU-AUR/RG-5736/22 (expedientes 6474122 y 5736122) del 13 de diciembre de 2022, y afirmar sin demostración numérica que el proyecto se ajusta a los criterios de dicha zonificación. Calculando el CUS implícito, la relación entre los 35,883.55 m^2 edificados y la superficie terrestre arroja un valor de 2.42 (o 2.48 si se usa el dato alterno de 14,472.42 m^2). Cabe advertir que calcularlo contra los 16,048.82 m^2 totales sería improcedente, pues la ZOFEMAT y la zona marina son bienes de dominio federal y no forman parte de la superficie del predio. En consecuencia, no es posible afirmar si el proyecto cumple el límite de CUS de 2.4 del PPDU del Distrito Urbano 10.

7. Que, de la revisión de la planta arquitectónica se advierte que el proyecto contempla accesos vehiculares con maniobras de estacionamiento y salida en reversa directamente hacia la carretera federal colindante. En consecuencia, al tratarse de una incorporación a una vía de jurisdicción federal, el proyecto deberá acreditar el pronunciamiento, autorización o, en su caso las condiciones técnicas que determine la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT) respecto del diseño y operación de los accesos vehiculares propuestos.

Residuos de competencia Estatal

*8. De conformidad con lo establecido en la **NOM-161-SEMARNAT-2011**, así como en las disposiciones estatales **NAE-SEMADES-007/2008** y **NAE-SEMADET-01-2016**, el proyecto está sujeto a lineamientos específicos en materia de clasificación, separación, valorización y disposición de residuos sólidos urbanos, de manejo especial y de residuos de construcción y demolición.*

En este sentido, resulta procedente que la autoridad considere la necesidad de que el promovente integre un Plan de Manejo de Residuos que garantice el cumplimiento de dichas disposiciones, así como la adecuada trazabilidad de los materiales generados, como condición para la autorización.

Material Geológico de competencia Estatal

9. Con base en lo dispuesto en la NAE-SEMADES-002/2003, la extracción y utilización de material geológico debe realizarse exclusivamente a partir de bancos debidamente autorizados por la autoridad competente.

Por lo anterior, la autoridad evaluadora deberá valorar la pertinencia de requerir al promovente la presentación de la documentación comprobatoria que acredite la procedencia legal y ambiental del material a emplear, a fin de prevenir impactos asociados a la explotación irregular de bancos de materiales

Áreas Verdes y Arbolado de competencia Estatal

*10. De acuerdo con la **NAE-SEMADES-001/2003** y la **NAE-SEMADES-005/2005**, cualquier intervención sobre arbolado urbano requiere autorización expresa y, en su caso, la implementación de medidas de compensación y reforestación con especies adecuadas.*

En este marco, resulta necesario que la autoridad determine, como parte de la resolución, la integración de un Programa de Manejo de Áreas Verdes y Arbolado que contemple inventario de ejemplares, justificación técnica de intervenciones y esquema de compensación, a fin de asegurar el cumplimiento de la normativa y la protección de la cobertura vegetal urbana.

CONCLUSIÓN

*El proyecto ubicado en la **UGA Tu4 026 C** establece compatibilidad para Turismo y uso condicionado para asentamientos humanos e infraestructura, sin embargo, **su viabilidad se determinará según lo establecido por los planes y programas urbanos vigentes** así como el proceso de evaluación de impacto ambiental.*

*Con fundamento en las consideraciones técnicas y jurídicas expuestas en el presente dictamen, se determina que el proyecto es **incongruente** con las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10 de Puerto Vallarta, Jalisco, al prever un uso de suelo expresamente **prohibido** por la Matriz de Compatibilidad para la zonificación Habitacional Medio (H3) aplicable al predio, por lo que no resulta compatible con el instrumento de planeación urbana vigente. Asimismo, la información presentada no permite verificar objetivamente el cumplimiento de diversos parámetros urbanísticos aplicables, entre ellos las Áreas de Cesión para Destinos y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), por lo que el proyecto resulta incompatible con el instrumento de planeación urbana vigente.*
(...)"

(Lo subrayado es por esta DGIRA)

De igual modo, la Secretaría de Sostenibilidad Ambiental del Municipio de Puerto Vallarta emitió su opinión con relación al **Proyecto**, como a continuación se indica:



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07509-26

"(...)

Al respecto, le informo que, de acuerdo con el análisis realizado por esta Dirección, se observó lo siguiente:

(...)

2. *El proyecto **VALLARTA SUR 5630**, conforme a las coordenadas UTM consultadas de la MIA, se localiza dentro del Centro de Población del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco; Y por consecuencia le es aplicable el **Programa Municipal de Desarrollo Urbano para Puerto Vallarta, Jalisco, publicado el día el 24 de diciembre del 2020 en la Gaceta Municipal, Año 3, Número 18, Tomo 03, registrado el día 23 de abril de 2021 en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Puerto Vallarta, Jalisco, en la fecha de 23 de abril del 2021 y al plan parcial de desarrollo urbano denominado "Distrito Urbano 10", publicado el día el 24 de diciembre del 2020 en la Gaceta Municipal, Año 3, Número 18, Tomo 03, registrado el día 23 de abril de 2021 en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Puerto Vallarta, Jalisco.***

3. *El proyecto **VALLARTA SUR 5630**, específicamente se localiza dentro de la zona urbana denominada:*
   - *Etapa 1, el predio se localiza en: ÁREA: Urbanizada y Urbanizable AU, AUR H3 (10): Colonia Zona Hotelera Sur. USO: Habitacional medio.*
   - *Etapa 2, el predio se localiza en: ÁREA: Urbanizada y Urbanizable AU, AUR H3 (10): Colonia Boca de Tomatlán. USO: Habitacional medio.*

   *Que se encuentra regulada por el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado "Distrito Urbano 10" publicado el día 24 de diciembre del 2020 en la Gaceta Municipal, Año 3, Número 18, Tomo 03, registrado el día 23 de abril de 2021 en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Puerto Vallarta, Jalisco**. Conforme a la ubicación del proyecto VALLARTA SUR 5630 dentro del PPDU denominado Distrito Urbano 10, y a la Zonificación Secundaria correspondiente, el inmueble sobre el que se propone desarrollar el proyecto se encuentra regulado por el **uso de suelo H3 (10) Habitacional medio.***

4. *De la revisión de la tabla de compatibilidades de uso de suelo establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado "Distrito Urbano 10", se identificó que el uso de suelo "Habitacional medio", es compatible con el uso de suelo "Habitacional"; por lo que se considera congruente la propuesta de proyecto con el uso de suelo municipal.*

5. *(...)*

6. *A efecto de mitigar la huella de carbono derivada de la pérdida de cobertura vegetal ocasionada por el proyecto, se recomienda implementar medidas de compensación ambiental mediante la reposición de individuos arbóreos nativos representativos del ecosistema afectado, en una proporción de **tres a uno (3:1)**, con ejemplares de **altura mínima de 2.5 metros**. Dicha compensación deberá formalizarse mediante el convenio correspondiente con esta **Dirección de Sustentabilidad Ambiental.***

7. *En cuanto a la fauna destacan especies como el huico cola roja (Aspidoscelis communis), el huico cola azul (Aspidoscelis lineattissimus), la aguililla cangrejera (Buteogallus anthracinus) y el perico frente naranja (Eupsittula canicularis). Asimismo, se registraron especies Amenazadas (A) como la iguana espinosa mexicana (Ctenosaura pectinata) y la musaraña del Pacífico (Notiosorex evotis), que se encuentran en la categoría de Protección Especial (Pr) de la NOM-059-SEMARNAT-2010; por lo que el proyecto deberá cumplir a cabalidad con las medidas propuestas específicamente para esta especie.*



8. *El proyecto **VALLARTA SUR 5630** cuenta con **autorización en materia de evaluación del impacto ambiental** por parte de la Subdirección de Medio Ambiente, mediante **OFICIO NÚM. DDUYMA/SMA/044/2024 de fecha 23 de enero del 2024**.*

Por lo anteriormente expuesto, esta autoridad municipal considera que el proyecto es ambientalmente viable, siempre y cuando se cumplan de manera estricta las medidas de mitigación y los programas de compensación establecidos en la MIA. Se pondrá especial énfasis en el cumplimiento de las siguientes condicionantes.

Condicionantes

- ***Mitigación y compensación ambiental**: Implementar y cumplir con los programas de reforestación con especies nativas y conservación de corredores biológicos.*
- ***Protección de humedales y manglares**: Prohibir rellenos o modificaciones que alteren la natural*
- ***Gestión integral de residuos y aguas**: Garantizar infraestructura adecuada para el tratamiento de aguas residuales y disposición de residuos sólidos*
- ***Monitoreo ambiental**: Establecer un sistema de seguimiento con reportes periódicos al municipio y a SEMARNAT*

Conclusión

*El proyecto "**VALLARTA SUR 5630**" puede avanzar únicamente si cumple con las condicionantes ambientales establecidas. La prioridad municipal es garantizar que el desarrollo inmobiliario no comprometa la integridad de los ecosistemas costeros ni la calidad de vida de la población, promoviendo un modelo de urbanización sustentable."*

De ahí que esta Unidad Administrativa integra las opiniones de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Puerto Vallarta, de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Gobierno del estado de Jalisco y de la Secretaría de Sostenibilidad Ambiental del Municipio de Puerto Vallarta, al expediente técnico-administrativo.

Derivado de lo anterior y de acuerdo con las definiciones del Plan Parcial de Desarrollo en comento, en consideración con las opiniones técnicas emitidas por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Puerto Vallarta y la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Gobierno del estado de Jalisco, así como lo mencionado en los documentos técnicos presentados (**MIA-R** e **Información Adicional**), la **Promovente** hace referencia a que el **Proyecto** presenta una tendencia al turismo, tanto en su vinculación, como en los conceptos de las edificaciones, y debido a la temporalidad de la ocupación como se indica en el Capítulo II, que indica un aumento en periodo vacacional, característica no perteneciente a un uso habitacional o residencial, y de conformidad con la Matriz de compatibilidad para el suelo con uso Habitacional Medio H3 (10), en el cual las actividades de Turismo (Sostenible o Alternativo) están prohibidas.

A pesar de que la opinión técnica de la Secretaría de Sostenibilidad Ambiental del Municipio de Puerto Vallarta resultara a favor del **Proyecto**, aunado a la prohibición del Turismo en esa zona, también las medidas de mitigación resultan insuficientes como se desarrollará en de la presente resolución administrativa.

Como resultado, esta Unidad Administrativa considera que el **Proyecto** es incongruente y contraviene los lineamientos para los usos del suelo establecidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito 10.

CONSIDERACIÓN PARTICULAR DEL RÉGIMEN JURÍDICO ESPECIALIZADO DE LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS

E. DECRETO[4] por el que se declara como Área Natural Protegida de competencia Federal, con la categoría de Parque Nacional, la región conocida como Islas Marietas, y su Programa de manejo[5] (PM).

1) Que en este caso resultan aplicables los artículos 3 fracción II, 45 fracciones I y II y 46 **LEGEEPA**; los cuales establecen su parte conducente que, se entenderá por Áreas Naturales Protegidas (**ANP's**) a las zonas del territorio nacional y aquéllas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieren ser preservadas y restauradas y están sujetas al régimen previsto en **LGEEPA**; asimismo, se consideran áreas naturales protegidas los parques nacionales y su establecimiento tiene por objeto preservar los ambientes naturales representativos de las diferentes regiones biogeográficas y ecológicas de uno o más ecosistemas que se signifiquen por su belleza escénica, su valor científico, educativo, de recreo, su valor histórico, por la existencia de flora y fauna, por su aptitud para el desarrollo del turismo, u otras razones análogas de interés general. Por su parte, en el establecimiento de las (**ANP's**), se realiza una división y subdivisión que permite identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, éstas se establecerán mediante declaratoria que expida el Titular del Ejecutivo Federal conforme a leyes aplicables.

En concordancia con lo anterior, las declaratorias para el establecimiento de las **ANP's** señaladas en el artículo 46 de la **LGEEPA** deberán contener, entre otros aspectos, los lineamientos para la realización de las acciones de preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de las áreas naturales protegidas; por lo que en su administración, se deberán adoptar Lineamientos, mecanismos institucionales, programas, políticas y acciones destinadas a la conservación, preservación, protección y restauración de los ecosistemas; el uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales; la inspección y vigilancia.

2) De conformidad con lo anterior, para tal caso resultan aplicables los artículos 44, 45, 65, 66, 77 de la **LGEEPA**; artículos 4, 6, 45 al 61, 74, 76, 80 y 88 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Áreas Naturales Protegidas (**RLGEEPAMANP**) y 81 fracciones II, III, y VI del **RISEMARNAT**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica, en su parte conducente, establecen que, la administración y el manejo

4 Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de abril de 2008.
5 Resumen del PM publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de febrero de 2011.

de un **ANP** será a través de los programas que para tal efecto expida la **SEMARNAT** por conducto de la **CONANP**. El programa deberá sujetarse a las disposiciones contenidas en la declaratoria del área natural protegida de que se trate, y tendrá por objeto la administración de ésta. En dicho programa se deberá determinar la extensión y delimitación de la **Zona de influencia** del área protegida respectiva, que conforme a las definiciones del **RLGEEPAMANP,** entiéndase por **Zona de influencia** a las superficies aledañas a la poligonal de un área natural protegida, la cual mantienen una estrecha interacción social, económica y ecológica con ésta. Asimismo, contendrá, entre otras, la especificación de las densidades, intensidades, condicionantes y modalidades a que se sujetarán las obras y actividades a realizar en la misma, el cual, deberá publicarse en el DOF; al respecto, se requerirá autorización por parte de la **SEMARNAT** para realizar obras y actividades dentro de las áreas naturales protegidas, atendiendo a la zonificación establecida y sin perjuicio de las demás disposiciones legales aplicables.

Análisis de la incidencia del Proyecto respecto de Áreas Naturales Protegidas (ANP's) ubicadas en el área.

3) Al respecto, se publicó en el DOF el *"DECRETO por el que se declara área natural protegida, con la categoría de parque nacional, la región conocida como Islas Marietas, de jurisdicción federal, incluyendo la zona marina que la circunda, localizada en la Bahía de Banderas, frente a las costas del municipio del mismo nombre en el Estado de Nayarit, con una superficie total de 1,383-01-96.95 hectáreas."* (**Decreto**) y posteriormente el *"Acuerdo por el que se da a conocer el resumen del Programa de Manejo del Parque Nacional Islas Marietas"* (**Programa de Manejo**) con el objetivo de regir la planeación y regulación que establece las actividades, acciones y lineamientos básicos para el manejo y la administración del área natural protegida con el carácter de Parque Nacional.

En este sentido, conforme al análisis realizado por esta **DGIRA**, a la información contenida en el **MIA-R** y la **Información Adicional**, respecto a las coordenadas de ubicación del **Proyecto** referidas en la Tabla 5 y lo corroborado mediante **SIGEIA**; esta **DGIRA** identificó que el sitio del **Proyecto** se ubica en la *zona de influencia* del **Parque Nacional-Islas Marietas**, tal y como se aprecia a continuación:

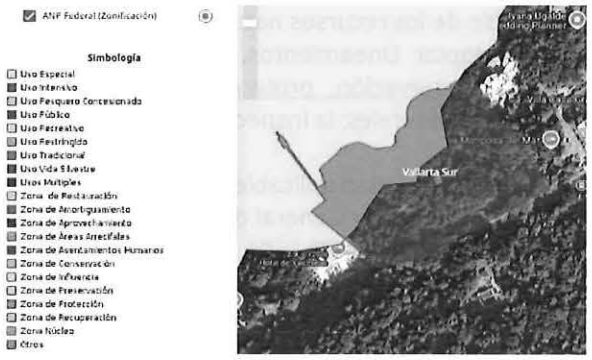


Ilustración 10. *Ubicación del* ***Proyecto*** *respecto del Parque Nacional Islas Marietas.*

De acuerdo a las coordenadas proporcionadas por la **Promovente**, el sitio del **Proyecto** incide en el área de influencia del Área Natural Protegida (**ANP**) Federal "Islas Marietas", con carácter de Parque Nacional, establecida mediante decreto federal el 25 de abril de 2005. Al respecto, de acuerdo con el Programa de Manejo del ANP, en esta zona las actividades económicas son la pesca comercial y deportiva, así como la navegación con fines turísticos de embarcaciones de pequeño y gran calado, la mayoría de las comunidades de la bahía se fundamenta en la prestación de servicios destinados al turismo, destacando Nuevo Vallarta y Puerto Vallarta como principales centros turísticos. Cabe mencionar que para esta zona no se tienen establecidas restricciones.

Derivado de lo anterior, la **CONANP** emitió su opinión (**Opinión 0780/2026**), que a continuación se transcribe:

"(...)

ELEMENTOS DE SOPORTE

(...)

IV.- *El escrito menciona que se hará cambio de uso de suelo de 8,546.41 m² de selva mediana subcaducifolia (SMS) y vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia (Vas/SMS) lo cual representa una modificación permanente de la estructura del ecosistema y del SAR lo cual generará efectos ambientales negativos a corto y largo plazo que trascenderán el área intervenida como lo son la fragmentación del hábitat, eliminación del hábitat de flora y fauna silvestre, disminución de la conectividad ecológica, pérdida de sitios de alimentación, refugio y reproducción, pérdida de servicios ecosistémicos, mayor exposición del suelo, disfunción en el ciclo del agua, ya que al abrirse un claro aumenta la evapotranspiración y disminuye la protección del suelo por impacto de la lluvia, pérdida de la biodiversidad local, entre otros.*

Ante esto el promovente propone como medidas de mitigación usar vegetación nativa en el diseño de las áreas verdes del proyecto, plantar árboles de alto valor biológico y reubicación de especies por especialistas, mientras que las propuestas de compensación son reforestación en otras áreas del predio o donde la autoridad lo solicite y monitoreo post traslado y compensaciones por individuo.

En adición a estas medidas se sugiere que el proyecto conserve corredores de vegetación nativa que ayuden a la conectividad ecológica entre los remanentes del sitio y el ecosistema contiguo al proyecto, la realización de un desmonte progresivo o direccional que inicie en las zonas más impactadas para favorecer el desplazamiento de la fauna, ejecutar un programa de monitoreo a largo plazo en la SAR el cual verifique la recuperación del ecosistema, mantener islas de vegetación o arboles clave dentro del proyecto para fungir como refugio o fuente de alimento.

Por otro lado, las áreas de reforestación y restauración deberán abarcar una proporción de 3:1 en función del área afectada y deberán realizarse usando especies nativas de la zona. En este orden de ideas, se recomienda que las medidas de restauración se apeguen a lo establecido en el "Programa Nacional de Restauración donde se estipula en el punto 6.2 que se deberá destinar el 3.5% de la inversión de proyectos de infraestructura para medidas de restauración, remediación, mitigación y compensación". En este sentido, toda vez que el proyecto tiene incidencia en la zona influencia de un área natural protegida, se recomienda que el promovente establezca contacto con la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas para que lleve a cabo las medidas de protección, conservación, restauración y fortalecimiento de la operación señaladas de manera enunciativa, pero no limitativas, dentro de un área natural protegida y se acuerden los mecanismos para su ejecución.

V.- *La remoción de la vegetación forestal ocasionará la pérdida permanente del hábitat de la fauna silvestre de la zona favoreciendo el desplazamiento de organismos a áreas adyacentes, incremento en competencia de recurso. Si bien el promovente propone medidas de mitigación restauración para la fauna, se considera que dichas acciones únicamente reducen la mortalidad directa durante las*

actividades de construcción, pero no compensan la pérdida de refugios, sitios de alimentación, reproducción y desplazamiento por la pérdida de vegetación y modificación de las propiedades del suelo.

El documento señala medidas de mitigación para la fauna consistentes en reubicación y monitoreo, captura y liberación de individuos rescatados, instalación de setos vivos y pasos de fauna y como medidas de compensación propone la construcción de pasos de fauna o refugios, restauración de hábitats fuera del polígono del proyecto según lo requiera la autoridad. En este sentido se recomienda que las actividades de desmonte se lleven a cabo de manera escalonada y gradual para permitir el desplazamiento gradual de la fauna. Así mismo, se recomienda que en caso de encontrar madrigueras o nidos tanto en suelo como en arboles con organismos juveniles en su interior, se evite la reubicación de los mismos en cuyo caso se deberá permitir el abandono natural de los organismos y regresar al área cuando los nidos hayan sido abandonados de manera natural; adicionalmente se deberán instalar cajas nido o refugios artificiales en la SAR y aplicar un programa de monitoreo poblacional de fauna al menos durante diez años, estableciendo las medidas necesarias para la recuperación de las especies afectadas.

Si bien el promovente establece de manera general que los residuos sólidos urbanos, de manejo especial y peligrosos serán manejados conforme a la normatividad vigente y entregados a sitios o empresas autorizadas para su disposición final, no se identifican de manera específica los prestadores de servicio ni los sitios autorizados que recibirán dichos residuos. En este sentido, se recomienda que previo al inicio de las obras el promovente acredite la correcta gestión y disposición final de los residuos generados durante las etapas de preparación, construcción y operación del proyecto, a fin de garantizar su manejo ambientalmente adecuado y reducir el riesgo de afectaciones al suelo, cuerpos de agua y ecosistemas adyacentes.
(...)"

(Lo subrayado es por esta DGIRA)

Por lo anterior, esta **DGIRA** procedió a integrar la opinión de la **CONANP** al expediente técnico-administrativo, e identificó que la **Promovente** no consideró la incidencia del **Proyecto** en la zona de influencia del área natural protegida "Islas Marietas"; por otra parte, la **Promovente** sugiere medidas preventivas, de mitigación y de compensación de manera general, sin especificar programas ambientales o el monitoreo del cumplimiento para el componente Flora. Si bien, el **Proyecto** no contraviene con las disposiciones del **Programa de Manejo** del **Parque Nacional-Islas Marietas**, para la realización de obras o actividades, debe considerarse la opinión de la **CONANP** para disminuir en su posibilidad los impactos ambientales por encontrarse en la zona de influencia de un Área Natural Protegida.

F. Conforme a lo manifestado por la **Promovente** en la **MIA-R** presentada, le son aplicables las siguientes Normas Oficiales Mexicanas:

Tabla 13. Vinculación de Normas Oficiales Mexicanas con el **Proyecto**.

Norma	Vinculación
En materia de agua	
NOM-001-SEMARNAT-2021	*Durante la etapa de operación y mantenimiento del proyecto, se instalará y operará una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, que tratará las aguas procedentes del desarrollo turístico habitacional. La planta de tratamiento cumplirá con los límites establecidos en esta norma. Como se ha mencionado anteriormente, el agua tratada será aprovechada para aprovechadas en los sanitarios del desarrollo turístico habitacional, en el riego de áreas verdes ajardinadas o en el lavado de exteriores. En caso de*

	existir flujo excedente, este podrá ser donado a aquellas actividades de la región que la requieran o ser vertido al drenaje sanitario del SEAPAL.
En materia de residuos	
NOM-161-SEMARNAT-2011	*Con la finalidad de seguir llevando el control y seguimiento de la generación de residuos de manejo especial y sólidos urbanos durante las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del proyecto, se implementarán las medidas señaladas en la NOM, asimismo se desarrollará un Plan de Manejo Integral de Residuos, el cual permitirá tener el control de la generación de los desechos.*
NOM-004-SEMARNAT-2002	*Derivado del tratamiento de las aguas residuales se generará lodos y biosólidos, los cuales serán conforme a las especificaciones y límites máximos permisibles de la presente NOM, con el fin de posibilitar su:* • *Aprovechamiento en el mejoramiento de suelo de las áreas verdes ajardinadas, con lo que se consigue una acción sustentable de economía circular* • *Donación ya sea al municipio o viveros interesados* *Disposición final en el relleno municipal o en sitios autorizados por la autoridad competente.*
NOM-052- SEMARNAT-2005	*Como se ha señalado en el Capítulo II, se prevé la generación de Residuos Peligrosos en todas las etapas del proyecto. En ese sentido, se les dará un manejo integral a los residuos que por dichas actividades se generen conforme a los lineamientos de la Norma, asimismo en lo establecido por la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR), así como con su respectivo reglamento.*
En materia de Atmósfera	
NOM-041-SEMARNAT-2015	*Los vehículos que sean responsabilidad de la empresa participarán en el programa de Verificación Responsable que tiene el Estado de Jalisco.* *Aunado a lo anterior, los vehículos recibirán el mantenimiento preventivo correspondiente que permita tener las condiciones adecuadas de funcionamiento de estos vehículos*
NOM-050-SEMARNAT-2018	*Los vehículos que sean responsabilidad de la empresa participarán en el programa de Verificación Responsable que tiene el Estado de Jalisco.* *Aunado a lo anterior, los vehículos recibirán el mantenimiento preventivo correspondiente que permita tener las condiciones adecuadas de funcionamiento de estos vehículos.*
NOM-045-SEMARNAT-2017	*En caso de que la empresa cuente con este tipo de vehículos, se participará en el programa de Verificación Responsable que tiene el Estado de Jalisco.* *Aunado a lo anterior, los vehículos recibirán el mantenimiento preventivo correspondiente que permita tener las condiciones adecuadas de funcionamiento de estos vehículos.*
En materia de contaminación por ruido	
NOM-080-SEMARNAT-1994	*La Norma exceptúa del cumplimiento al equipo destinado a las actividades de construcción, motivo por el cual no aplican los límites máximos permisibles a este proyecto. No obstante, es importante precisar que la maquinaria y equipos utilizados durante las actividades de preparación del sitio y construcción; recibirán mantenimientos preventivos programados, y en su caso, mantenimientos correctivos, con el fin de que tengan un funcionamiento óptimo. Así mismo, durante las actividades de preparación*

	del sitio y construcción; se brindará protecciones a los trabajadores con equipos de protección personal.
NOM-081-SEMARNAT-1994	*Durante la etapa de preparación del sitio y la construcción del proyecto se buscará no rebasar los LMP permitidos, además se establecerán horarios de trabajo adecuados a las necesidades que se presenten; asimismo se protegerán a los trabajadores con equipos de protección personal.* *Para la etapa de operación y mantenimiento, se dará el mantenimiento preventivo y en su caso correctivo, para el equipamiento que así lo requiera.*
En materia de flora y fauna	
NOM-059-SEMARNAT-2010	*En caso de que llegue a observarse la presencia de alguna de las especies listadas en la Norma Oficial de referencia al momento de ejecutar las diferentes etapas de desarrollo del proyecto; se implementarán las medidas correspondientes para mitigar su afectación.* *(...)* *El impacto identificado como "remoción de vegetación y fragmentación de ecosistemas" implica la pérdida de cobertura vegetal en el área de desplante del proyecto, estimada en 8,553 m², correspondiente a vegetación secundaria de selva mediana subcaducifolia.* *Desde el punto de vista técnico, dicha afectación podría derivar en la eliminación directa de individuos pertenecientes a especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, particularmente Cedrela odorata (Pr) y Attalea guacuyule (Pr), en caso de no implementarse medidas de manejo ambiental.* *No obstante, el análisis a escala del Sistema Ambiental Regional (SAR), cuya superficie asciende a 28.23 ha, permite establecer que la intervención representa únicamente el 3.03% del total, por lo que la afectación se clasifica como puntual, de baja magnitud y sin incidencia significativa a nivel poblacional.* *(...)* *El proyecto da cabal cumplimiento a la NOM-059-SEMARNAT-2010 mediante las siguientes acciones:* • ***Identificación y registro**: se realizó un inventario detallado de la flora y fauna presente en el SAR y en el SP, identificando todas las especies incluidas en la NOM-059 y sus categorías de riesgo.* • ***Medidas de prevención**: se delimitó el área de desplante para minimizar la remoción de vegetación, se establecieron zonas de amortiguamiento y se evitarán épocas reproductivas para las obras.* • ***Medidas de mitigación**: se implementará un programa de rescate y reubicación de flora y fauna, con especial atención a las especies protegidas, así como medidas de control de ruido, polvo y erosión.* • ***Medidas de compensación**: Se realizarán acciones de revegetación en áreas del mismo predio, la creación de áreas con vegetación natural y el mejoramiento del entorno visual, garantizando la no pérdida neta de hábitat.* • ***Monitoreo y seguimiento**: se establecerá un programa de vigilancia ambiental con indicadores de desempeño (IDA) y monitoreo semestral de*

	la calidad del agua y la biodiversidad marina, para verificar la efectividad de las medidas.

En este sentido, esta **DGIRA** establece que las normas antes señaladas son aplicables durante las diferentes etapas del **Proyecto**.

CONGRUENCIA DEL PROYECTO CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN, DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

1) Del análisis realizado por esta **DGIRA** referido en los incisos **A, B, C, D, E** y **F** de la **VINCULACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN, DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES**, se determina que conforme a lo manifestado por la **Promovente** en la documentación técnica que integra el **Proyecto** materia de la presente **Resolución Administrativa**, el **Proyecto** resulta incongruente con dichos instrumentos de planeación, al no cumplir con lo establecido en los criterios Tu 5, Tu 32 y Tu 21 del **POER Costa Alegre**.

Asimismo, la naturaleza del **Proyecto** (turístico-habitacional) es incompatible con el uso de suelo (Habitacional medio H3), además de superar el CUS y número de estacionamientos permitidos, contraviniendo los lineamientos del **Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, "Distrito Urbano 10"**[6] **(PPDU Dto. 10)**.

2) De acuerdo con el Programa de Manejo del **Parque Nacional-Islas Marietas**, donde incide el **Proyecto**, y de acuerdo con el análisis realizado por esta **Unidad Administrativa** referido en la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR DEL RÉGIMEN JURÍDICO ESPECIALIZADO DE LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS** numerales **1)** al **3)**, así como de conformidad con las observaciones emitidas por la **CONABIO** y la **CONANP**, esta **DGIRA** determina que no se ingresó la información suficiente para determinar la viabilidad del **Proyecto**.

De lo anterior, esta **DGIRA** considera que la información contenida en la **MIA-R** y la **Información Adicional**, respecto a la vinculación con los instrumentos de planeación y ordenamientos jurídicos aplicables al **Proyecto**, **cumple parcialmente** con lo establecido por el artículo 13 fracción III del **RLGEEPAMEIA**.

COMPATIBILIDAD DEL DESARROLLO DEL PROYECTO CON LA PRESERVACIÓN DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO

6. Que considerando lo establecido en los artículos 44 fracciones I, II y III y 45 fracciones I y II del **RLGEEPAMEIA**, mismos que analizados de manera sistemática y armónica establecen que al evaluar las manifestaciones de impacto ambiental, la **SEMARNAT** deberá considerar los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación; la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos;

6 Publicado en la Gaceta Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco el 23 de agosto de 2023.

en este sentido, esta Unidad Administrativa podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el solicitante, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, asimismo, en los casos procedentes, la autorización de impacto ambiental se podrá otorgar de manera condicionada al establecimiento de medidas adicionales que tengan por objeto prevenir, mitigar y/o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos por la ejecución de las obras y actividades sujetas a evaluación.

En concordancia con lo anterior, el artículo 13 fracciones IV, V y VI del **RLGEEPAMEIA** vinculan a la **Promovente** a incluir en la **MIA-R** una descripción del Sistema Ambiental Regional (**SAR**) señalando la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **Proyecto**, la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales; así como las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales, del mismo. Al respecto, la **Promovente** señaló que, para la delimitación del **SAR** se consideró la hidrografía, los límites de las áreas que pueden mantener relictos de flora y fauna, así como otros elementos con potencial de corredores biológicos y con valor natural, el relieve marino próximo o colindante, y los espacios territoriales ocupados por edificaciones que ofrecen servicios, especialmente dirigidos al sector turístico, delimitado en una superficie marina de 230 m (doscientos treinta metros) al interior de la costa, obteniendo un polígono de 28.23 ha (veintiocho punto veintitrés hectáreas), como se muestra a continuación:

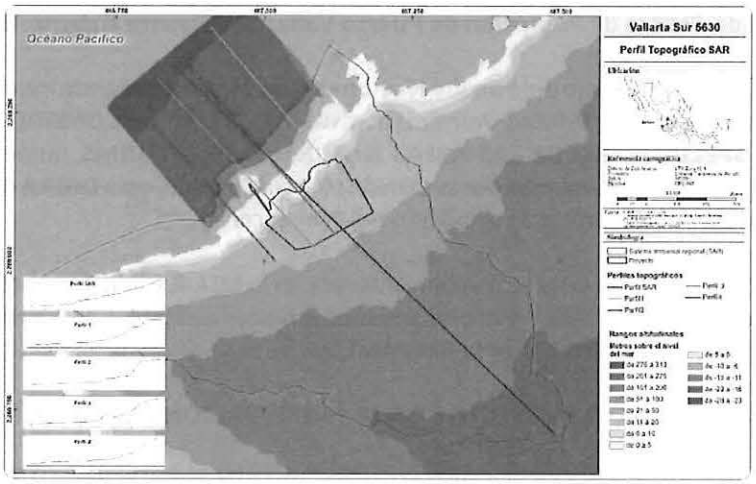


Ilustración 11. *Delimitación del SAR del* ***Proyecto****.*

En este contexto, esta **DGIRA** procede a realizar la evaluación y análisis técnico de la información presentada en la **MIA-R** así como en la **Información Adicional** presentada por parte de la **Promovente,** los impactos ambientales derivados de las obras y actividades realizadas, así como sus efectos, tomado en consideración la naturaleza e incidencias jurídicas y ambientales del **Proyecto**; además de las medidas ambientales propuestas por la **Promovente**, conforme a lo siguiente:

Suelo

6.1 Que en atención a los artículos1 fracciones VI, 134 fracciones I y II, 135 fracción III, 136 fracciones I, II y IV, 139, 151,152 BIS de la **LGEEPA**; artículos 1 fracciones I, II, V, X y XIII, 3 fracción I, 5 fracciones V, IX, X, XVII, XXIX, XXX, XXXII, XXXVI y XL, 6, 7 fracción II, IV, V, IX y XI, 19 fracción VII, 40, 41, 42, 43, 44 fracción II, 45, 47, 54, 56, 67 fracciones V, VIII, 68, 69 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**LGPGIR**); 2 fracciones I, X, XV y XVII, 35 fracción III inciso a), 40, 42 fracción II, 43, 46, 75 fracciones I y II del Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**RLGPGIR**); 134 fracciones II, III, 135 fracción III, 150, 151 y 152 BIS de la **LGEEPA;** las **Normas Oficiales Mexicanas**; **NOM-052-SEMARNAT-2005**, **NOM-161-SEMARNAT-2011** y **NOM-083-SEMARNAT-2003**, que se analizan de manera sistemática y armónica en conjunto con las constancias que obran en el expediente de mérito, en su parte conducente establecen que, para la prevención y control de la contaminación del suelo, los residuos deben ser controlados, siendo necesario prevenir y reducir su generación e incorporar técnicas y procedimientos para su reúso, reciclaje, manejo y disposición final eficientes, considerando dichos criterios en la generación, manejo y disposición de los residuos; así como, en las autorizaciones que al efecto se otorguen. Asimismo, los materiales y residuos peligrosos deberán ser manejados con arreglo a lo establecido en la normatividad aplicable a la materia, siendo corresponsables de lo anterior, el generador y quien preste los servicios de manejo y disposición final; aunado a lo anterior, cuando se produzca contaminación del suelo, los responsables deberán llevar a cabo las acciones necesarias para recuperar y restablecer las condiciones del mismo.

El suelo predominante es del tipo Leptosol, caracterizado por su escasa profundidad de 10 cm en promedio en contacto con la roca, estando estrechamente relacionados con los Regosoles, Cambisoles y Vertisoles, cuentan con alto contenido de fragmentos rocosos y escaso desarrollo de horizontes. Es común en zonas montañosas con pendientes pronunciadas y topografía escarpada; su naturaleza delgada y pedregosa lo hace poco apto para actividades agrícolas intensivas y vulnerables a la erosión, además su presencia es indicativa de áreas con baja capacidad de retención hídrica y limitado desarrollo radicular.

La descripción completa de las características edafológicas y geomorfológicas que presenta el **SAR** así como el área de influencia (**AI**) se presenta en el Capítulo IV de la **MIA-R** y de la **Información Adicional** presentada.

Con el fin de evitar o atenuar los impactos ambientales que se pudieran generarse durante las actividades del **Proyecto**, el **Promovente** en el Capítulo VI. denominado *"Estrategias para la Prevención y Mitigación de los impactos Ambientales, Acumulativos y Residuales del Sistema Ambiental Regional"* propuso la implementación de medidas y estrategias orientadas a la prevención de la contaminación del suelo mediante: **1)** evitar cortes innecesarios a través del diseño en función de topografía; **2)** empleo de cobertura vegetal temporal para control de escurrimientos; **3)** la delimitación de zonas de tránsito; y separación de y almacenamiento propio para residuos sólidos y peligrosos; mientras que como medidas de mitigación y compensación se pretende: **1)** la estabilización de taludes, **2)** colocación de geotextiles y zanjas de infiltración en caso necesario, **3)** revegetar con especies resistentes a la erosión, **4)** recuperar el suelo con especies nativas y de ornato, **5)** aplicación de composta y aireación del suelo, y **6)** la remediación del suelo en caso de contaminación.

Ahora bien, del análisis exhaustivo de la información de carácter técnico presentada por la **Promovente** correspondiente a las medidas de los posibles impactos ocasionados al factor suelo; esta **DGIRA** identificó que las actividades propuestas son generales, y no se contemplan los impactos y medidas para etapa de preparación del sitio y construcción; aunado a ello, no se considera para la etapa de operación los posibles impactos derivados de la incidencia de componentes en acantilados. Además, a pesar de pretender un desplante en más del 50% de la superficie del predio (como se indicó en anteriormente), a pesar de proponer como compensación la implementación de espacios ajardinados, la calidad del suelo se verá afectada una vez intervenido el sitio, aunado a los posibles riesgos que puedan presentarse derivados de las actividades de construcción, por lo que las medidas propuestas para el **Proyecto**, previamente mencionadas resultan insuficientes.

Aire

6.2 Que en atención a los artículos 1 fracción VI, 110 fracciones I y II, 111, 112, 113, 155 y 156 BIS de la **LGEEPA**; las **Normas Oficiales Mexicanas; NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-043-SEMARNAT-1993, NOM-080-SEMARNAT-1994, NOM-081-SEMARNAT-1994, NOM-044-SEMARNAT-2017, NOM-045-SEMARNAT-2017, NOM-050-SEMARNAT-2018, NOM-025-SSA1-2014** y **NOM-011-STPS-2001**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente disponen que, es de orden público e interés social establecer las bases para la prevención y el control de la contaminación del aire, por lo que, para la protección a la atmósfera se considera que las emisiones de contaminantes de fuentes fijas o móviles deben ser reducidas y controladas para asegurar una calidad del aire satisfactoria para la población y mantener el equilibrio ecológico; de igual manera, es facultad de la Secretaría controlar, reducir o evitar la contaminación de la atmósfera mediante la expedición de las normas oficiales mexicanas que establecen los límites máximos permisibles para el control de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores; así como de partículas sólidas.

Respecto a este componente, la **Promovente** manifestó que al tratarse de una zona costera con baja densidad de fuentes emisoras relevantes y con presencia constante de vientos durante gran parte del año, la calidad del aire se considera generalmente buena, lo que contribuye de manera positiva al bienestar de los organismos que habitan en el área, manteniéndose como un parámetro ambiental favorable dentro del Sistema Ambiental Regional, el Área de Influencia y el Sitio del **Proyecto**.

En razón de lo anterior, la **Promovente** en el Capítulo V. denominado "*Identificación, Descripción y Evaluación de los Impactos Ambientales, Acumulativos y Residuales del Sistema Ambiental Regional*" de la **MIA-R**; indicó los principales impactos, como aumento de partículas y contaminantes atmosféricos, afectación a fauna y a pobladores por niveles altos de ruido y alteración térmica local. Y como medidas preventivas, de mitigación y compensación consideró: **1)** el riego periódico de caminos, cubrir materiales a granel, **2)** horarios diurnos de obra y mantenimiento de equipo, **3)** minimizar remoción de vegetación, **4)** uso de maquinaria con catalizadores y filtros, **5)** barreras acústicas y señalización, **6)** plantación de especies nativas, **7)** reforestación en zonas aledañas, y el **8)** uso de tecnologías verdes.

Tras el análisis exhaustivo de la información de carácter técnico presentado por la **Promovente** correspondiente a las medidas de los posibles impactos ocasionados al factor aire; esta **DGIRA** determina que, si bien son congruentes para las obras y actividades a ejecutar, no se aterrizan a

Agua

6.3 Que en atención a los artículos 1 fracciones V y VI, 117 fracciones I y V, 120 fracciones VI y VII y 121 de la **LGEEPA**; 1, 2, 3 fracciones I, IV, VI, XI, XVII, XXII, XLIX, 7 fracción VII, 85, 86 Bis 2, 96 BIS 1 de la Ley de Aguas Nacionales (**LAN**); 134, 146, 148 y 151 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales (**RLAN**); la **NOM-001-SEMARNAT-2021**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente establecen que, es de orden público e interés social la distribución y control de la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales y la preservación de su cantidad y calidad para lograr su manejo y desarrollo integral sustentable; así como, el mejoramiento de la calidad de las aguas residuales, la recirculación y su reúso objetivo, para prevenir y controlar la contaminación, mediante la construcción y operación de obras que permitan dicho cumplimiento, antes de su descarga en cuerpos receptores, a fin de evitar impactos negativos en los ecosistemas y en la salud pública; asimismo, respecto al manejo y confinamiento de los lodos resultantes del tratamiento de aguas residuales, se establece que se deberán disponerse o manejarse en sitios adecuados, de acuerdo con la calidad de los mismos y el uso que les sea dado; asimismo, que las obras y actividades deberán realizarse de tal manera que se mantengan los cauces y flujos de ríos o arroyos.

Con relación a este factor, de acuerdo con lo manifestado por la **Promovente** y corroborado por esta Unidad Administrativa, el **Proyecto** se encuentra en la Región Hidrológica Administrativa VIII Lerma-Santiago-Pacífico, Región, Hidrológica 13 Río Huicicila en la cuenca Hidrológica RH13A. Cuale - Pitillal, subcuenca RH13Aa R. Tecomala; particularmente en el **SAR**, **AI** y **SP** existen escurrimientos naturales superficiales de carácter temporal.

De acuerdo con la información presentada acerca del análisis de datos históricos, la zona donde se ubican el **SAR**, **AI** y **SP**, la mayoría de las olas registradas tienen alturas menores a 3.0 metros, mientras que el mínimo fue de 0.5 metros, y en eventos aislados con alturas superiores a los 4.0 metros, los cuales pueden atribuirse a condiciones meteorológicas excepcionales (presencia de sistemas ciclónicos). Para la caracterización del sitio donde se pretende construir la pasarela, la **Promovente** presentó resultados de estudios oceanográficos y meteorológicos, en el que se obtuvo a través de una simulación que en el punto donde se ubicaría el cabezal de la pasarela, la altura de las olas aumenta (en lugar de disiparse), sin embargo se obtuvo que la altura de oleaje va de 1.40 hasta 2.57 m en un periodo de 14 a 15 segundos.

Por otro lado, teniendo en cuenta lo manifestado en la **Información Adicional**, y de acuerdo con la Memoria descriptiva y de cálculo estructural para la Pasarela marina, al tratar de realizar la caracterización de fauna en el área marina donde se pretende establecer esta estructura se registró alta energía del oleaje y corrientes agua, lo cual representa un riesgo para el establecimiento de infraestructura, así como el uso de estas áreas para recreación.

En este sentido, la **Promovente** evaluó los impactos ambientales del **Proyecto** en el componente agua, de acuerdo con las actividades previstas; de lo cual, en la **MIA-R** e **Información adicional**, propuso la implementación de medidas

orientadas a prevenir y mitigar los impactos ambientales adversos identificados; tales como: **1)** la conservación de cauces existentes, su redirigimiento y áreas de amortiguamiento, **2)** uso de barreras de contención y sanitarios ecológicos, **3)** colocación de barreras de contención de material de obra, **4)** evitar dragados innecesarios, **5)** el diseño de sistemas de control de escorrentía, **6)** separación de aguas grises y negras, **7)** control de sedimentos con barreras o muros de contención, **8)** tratamiento y reutilización de aguas residuales, el **9)** uso de bloques o módulos de concreto para evitar erosión de columna de agua marina y el **10)** monitoreo semestral de calidad del agua y biodiversidad marina.

Con relación a lo anterior, esta **DGIRA** realizó el análisis de las medidas propuestas por la **Promovente** respecto a los impactos ambientales identificados para el factor agua; concluyendo que si bien es cierto, son congruentes con las obras y actividades pretendidas en el sitio de intervención; también lo es que es un componente ambiental que debería estar en constante supervisión. Asimismo, no se consideró el empleo de tecnologías limpias, ni acciones específicas para todas las etapas del **Proyecto**, además de la obtención previa a la intervención del sitio de permisos, licencias, dictámenes o autorizaciones que correspondan emitidos por la CONAGUA, con relación a las obras y actividades que se pretenden realizar.

Biodiversidad

6.4 Que en atención a los artículos 1 fracción IV, 2 fracción III, 29, 79 fracciones I, II y III, 84 de la **LGEEPA**; 3, 9 fracciones IV, V, VII, 15, 19, 20, 27 BIS, 31, 56, 58, 63 de la Ley General de Vida Silvestre (**LGVS**); 2 fracciones I y II, 70 Y 90 del Reglamento de la Ley General de Vida Silvestre (**RLGVS**); la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**; 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; los cuales, en un contexto de interpretación sistemática y armónica en su parte conducente establecen que es de orden público e interés social la preservación y protección de la biodiversidad; asimismo, es facultad de la federación la regulación del aprovechamiento sustentable, la protección y la preservación de la biodiversidad así como la expedición de las normas oficiales mexicanas y la vigilancia de su cumplimiento; además de, la protección ambiental a especies nativas de México de flora silvestres, conforme al estatus de especies en riesgo.

Flora

6.4.1 Con relación a la vegetación, de acuerdo con las coordenadas de referencia de ubicación del **Proyecto** proporcionadas por la **Promovente**, mediante un análisis realizado en el **SIGEIA**, esta **DGIRA** constató que, conforme a la Cartografía de la clasificación del uso de suelo y vegetación del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) Serie VII, el **Proyecto** donde se pretenden realizar obras y actividades, se encuentra dentro de los usos de suelo de vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia (VSA/SMS).

De conformidad con lo manifestado por la **Promovente**, para la caracterización del **SAR** y del **AP**, se realizaron levantamientos de campo del 28 de abril al 3 de mayo del 2025, aplicando un muestreo simple aleatorio; de lo cual se generó un inventario detallado de la vegetación en sus distintos estratos: arbóreo, arbustivo y herbáceo.

Para el estrato arbóreo en el Sistema Ambiental Regional se identificaron 42 especies de las cuales dos están sujetas a Protección Especial (Pr) (*Cedrela odorata* y *Attalea guacuyule*) y una como Amenazada (A) (*Astronium graveolens*), de conformidad con la NOM-059-SEMARNAT-2010. Para el estrato arbustivo se registraron 7 especies, mientras que para el herbáceo 5.

Con relación al AP, para el estrato arbóreo se registraron 25 especies de las cuales dos están sujetas a protección especial (Pr) (*Cedrela odorata* y *Attalea guacuyule*) de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010. El estrato arbustivo está representado por 3 especies, y en cuanto al herbáceo solo se registró 1 especie.

Al respecto, la **DGGFSOE** emitió su opinión, que a continuación se transcribe:

- *Utilizando el Sistema de Información Geográficas para la Evaluación del Impacto Ambiental, se identificó que en parte de la superficie donde se pretende llevar a cabo el proyecto, existe presencia de vegetación forestal por lo que se determina que dicha superficie corresponde a un terreno forestal, por lo cual la promovente deberá tramitar la correspondiente autorización de cambio de uso de suelo forestal, previamente a la construcción del proyecto.*
- *Para identificar la vegetación presente en el SAR, y AP, se realizó el trabajo en campo, en el cual se implementó un muestreo simple aleatorio con la finalidad de conocer la composición florística y para lograrlo la promovente realizó un muestreo de vegetación estratificado por tallas y no por forma de vida, esto altera los resultados de diversidad reportados, ya que las especies se repiten en más de un estrato a evaluar, sobrestimando las curvas de acumulación de especies por estrato para el tipo de vegetación de Selva Mediana Subperennifolia*
- *Destaca en la MIA, que el proyecto no incluye en su construcción y funcionamiento del desarrollo el uso intensivo de tecnologías limpias, por lo que durante su construcción y toda la vida de operación del mismo, dependerá de los servicios municipales de agua, energía eléctrica y alcantarillado.*
- *En cuanto a la identificación de los impactos ambientales derivados de la implementación del proyecto, deberá identificar y analizar aquellos que se generarían específicamente por efecto directo de la remoción de la vegetación forestal, como es el caso de la fragmentación y pérdida del hábitat de la flora y fauna, pérdida de biodiversidad y servicios ambientales, así como de los impactos acumulativos derivados del cambio de uso de suelo en el SAR.*
- *Una de las principales medidas de mitigación propuestas por la promovente, es el programa de rescate y reubicación de flora silvestre, sin embargo, la MIA-R no incluye las coordenadas y descripción ambiental de las áreas a donde se pretende trasladar a los organismos.*
- *Es importante destacar que como parte del listado de flora y fauna silvestre a remover o ahuyentar, se incluyen especies de en algún estatus de protección, por lo que la promovente deberá incluir en el estudio las acciones específicas para su manejo y rescate.*

Por último, dado que la promovente requiere remover vegetación forestal para la construcción del proyecto, deberá tramitar la correspondiente autorización en materia de Cambio de Uso de Suelo Forestal, conforme a lo establecido en el artículo 93 de la LGDFS, sin omitir mencionar que realizar el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales sin contar con la autorización correspondiente, es una infracción a la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y se considera un delito ambiental de orden federal."

De lo anterior, esta Unidad Administrativa integra la opinión de la **DGGFSOE** al expediente técnico-administrativo, e identifica que, la **Promovente** no realizó el muestreo de vegetación por forma de vida para la caracterización del **SAR** y

del **AP**, por lo que se desconoce el estado de diversidad del sitio a intervenir. Por otra parte, no se considera como medida ambiental la vigilancia y control de especies invasoras que puedan presentarse durante el desarrollo del **Proyecto**.

En este sentido, el **Promovente** en el Capítulo V. denominado *"Identificación, Descripción y Evaluación de los Impactos Ambientales, Acumulativos y Residuales del Sistema Ambiental Regional"*; mediante el cual, identificó que los principales impactos que las obras y actividades del **Proyecto** ocasionen al factor biodiversidad (flora), consistentes en: la pérdida de vegetación, disminución de biodiversidad local, pérdida de fijación de carbono y sombra, así como fragmentación de ecosistemas.

Al respecto, a fin de evitar o atenuar dichos impactos ambientales que pudiera generarse durante las actividades del **Proyecto**, el **Promovente** en el Capítulo VI. *"Estrategias para la Prevención y Mitigación de los impactos Ambientales, Acumulativos y Residuales del Sistema Ambiental Regional"*, propuso la implementación de estrategias orientadas a la reducción del impacto en el factor biodiversidad (flora), mediante: **1)** la delimitación de áreas a desmontar, **2)** revegetación, **3)** reforestación, **4)** inventario de especies, **5)** uso de vegetación nativa en diseño de **Proyecto**, **6)** conservación de parches con funciones ecosistémicas, **7)** inventario e identificación de especies en NOM-059-SEMARNAT-2010, **8)** rescate de individuos previo al inicio de obras; **9)** trasplante a vivero temporal, **10)** propagación de especies, **11)** uso de material de desmonte y despalme para generación de composta, **12)** conformación de áreas verdes y **13)** monitoreo de vegetación posterior a rescate y reubicación (áreas verdes y de conservación).

Tras el análisis exhaustivo de la información de carácter técnico presentada por la **Promovente** correspondiente a las medidas de los posibles impactos ocasionados a la flora; esta **DGIRA** determina que dichas acciones son congruentes con las obras y actividades pretendidas en el sitio de intervención; sin embargo, con el fin de garantizar la conservación del medio ambiente, deben complementarse con medidas adicionales relativas a presentar la autorización para las actividades de derribo y trasplante de arbolado, así como de la restitución o compensación respectiva por tales derribos, emitida por la autoridad local o municipal competente; asimismo, presentar el documento emitido por dicha autoridad en el cual se haga constar el cumplimiento de las acciones de restitución o compensación; así como, evitar la introducción, establecimiento y dispersión de especies exóticas y exóticas invasoras a la zona del **Proyecto**.

Del análisis de cumplimiento al criterio TU 5 del **POER Costa Alegre** (Considerando 5 inciso C) de la presente resolución administrativa), se sugiere considerar mantener o incorporar superficies de las áreas verdes como vegetación para conservación (manteniendo su estado natural, evitando que éstos sean impactados).

Fauna

6.4.2 Respecto a la fauna silvestre, la **Promovente** determinó la riqueza faunística en la superficie del **Proyecto** (**AP**) y en sus porciones representativa del **SAR** mediante la realización de muestreos de campo con la finalidad de registrar especies. El muestreo se realizó en 14 (catorce) estaciones de muestreo (observación/registro) de los cuales 6 (seis) se colocaron dentro **AP**, y 8 (ocho) restantes se ubicaron en la parte representativa del **SAR**.

A partir de las metodologías de muestreo aplicadas, se registraron 111 (ciento once) especies en el área de estudio comprendida en la superficie del **SAR**, de las cuales 12 (doce) se encuentran en algún grado de riesgo en la NOM-059-

SEMARNAT-2010, la mayoría bajo Protección especial (Pr). Además, 4 (cuatro) especies están reguladas internacionalmente por CITES, de las cuales la guacamaya verde (*Ara militaris*) es la más crítica, al encontrarse en Peligro (NOM-059-SEMARNAT-2010) y en CITES Apéndice I, mientras que para el **AP**, se registraron 64 (sesenta y cuatro) especies, de las cuales 4 (cuatro) se encuentran en algún estatus de riesgo, como a continuación se especifica:

Tabla 14. Especies de fauna en alguna categoría de riesgo de conformidad con la NOM-059-SEMARNAT-2010.

SAR	AP	Nombre científico	Estatus de protección
Reptiles			
X		*Heloderma horridum*	Amenazada (A)
X	X	*Ctenosaura pectinata*	Amenazada (A)
X		*Aspidoscelis lineattissima*	Amenazada (A)
X		*Leptophis diplotropis*	Amenazada (A)
X		*Hypsiglena torquata*	Protección Especial (Pr)
X		*Micrurus distans*	Protección Especial (Pr)
X		*Agkistrodon bilineatus*	Protección Especial (Pr)
	X	*Aspidoscelis communis*	Protección Especial (Pr)
	X	*Aspidoscelis linéattissimus*	Protección Especial (Pr)
Aves			
X		*Mycteria americana*	Protección Especial (Pr)
X	X	*Buteogallus anthracinus*	Protección Especial (Pr)
X		*Buteo albonotatus*	Protección Especial (Pr)
X	X	*Eupsittula canicularis*	Protección Especial (Pr)
X		*Ara militaris*	Peligro de Extinción (P)
Mamíferos			
	X	*Notiosorex evotis*	Amenazada (A)

Fauna marina. De acuerdo con la información solicitada para la caracterización de la fauna marina, la **Promovente** realizó las siguientes manifestaciones:

> *"Durante los recorridos de campo se intentó realizar inmersiones para la caracterización submarina; sin embargo, no fue posible por razones de seguridad, debido a la intensa hidrodinámica local (oleaje y corrientes), la cual representa un riesgo para el personal de buceo, conforme a las medidas de seguridad establecidas en trabajos subacuáticos (NOM-009-STPS-2011).*
> *(...)*
> *Por lo anterior,* ***la ausencia de muestreo submarino directo no constituye una omisión metodológica, sino una decisión técnica debidamente sustentada en: (i) las condiciones oceanográficas adversas del sitio; (ii) las limitaciones físicas para la observación directa del fondo marino; y (iii) los criterios normativos en materia de seguridad laboral."***
>
> *(Lo resaltado es por esta DGIRA)*

En visto de lo anterior, la **Promovente** realizó la caracterización mediante una revisión bibliográfica especializada y el análisis de información secundaria disponible para la región, en la cual se incluyen especies de valor ecológico y pesquero, como las sardinas (*Astyanax aeneus, Harengula thrissina, Lile gracilis, Opisthonema libertate*), el jurel (*Caranx*

caballus, C. caninus), el pargo (*Lutjanus aratus*), así como mojarra, lisa, machuelo y lenguado, que forman parte de la dieta de especies de mayor tamaño y constituyen recursos de aprovechamiento local. Asimismo, de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010, se identificaron 2 (dos) especies en categoría de Protección especial (Pr) (*Poecilia butler* y *Holacanthus passer*).

En razón de la caracterización del sitio, la **Promovente** en el Capítulo V. denominado "*Identificación, Descripción y Evaluación de los Impactos Ambientales, Acumulativos y Residuales del Sistema Ambiental Regional*" de la **MIA-R**; mediante el cual, identificó los principales impactos que las obras y actividades del **Proyecto** ocasionen al factor biodiversidad (fauna), consistentes en: la disminución de poblaciones de fauna, aislamiento de especies, reducción de conectividad y modificación del hábitat marino.

Al respecto a fin de evitar o atenuar dichos impactos ambientales que pudiera generarse durante las actividades del **Proyecto**, la **Promovente** en el Capítulo VI. *"Estrategias para la Prevención y Mitigación de los impactos Ambientales, Acumulativos y Residuales del Sistema Ambiental Regional"*, propuso la implementación de estrategias orientadas a la reducción del impacto en el factor biodiversidad (fauna), mediante: **1)** el ahuyentamiento, reubicación y monitoreo, **2)** manejo de fauna, **3)** instruir al personal que participará en el desarrollo del **Proyecto** para prevenir la contaminación de aguas marinas y para minimizar la perturbación de hábitats arrecifales, rocosos y zona marina, **4)** señalización y zonificación de obras y actividades, **5)** prohibición para cazar, molestar, transportar, capturar o lastimar a la fauna marina que se encuentre en el sitio, **6)** implementación de pasos de fauna y refugios, **7)** informe de resultados a autoridades.

Cabe señalar que la **CONABIO** remitió la siguiente opinión técnica respecto del **Proyecto**:

"(...)

Primero.- Con base en las coordenadas proporcionadas en el archivo archivo Elem_Proyecto.kmz, se delimitó la zona de análisis considerando un área buffer de 0.5 km (108.1 ha).

(...)

El sitio en el que se pretende realizar el proyecto y su área buffer, se traslapa con la siguiente regionalización de importancia para la biodiversidad:

- *Sitios de Atención Prioritaria (SAP): un sitio de prioridad extrema (CONABIO, 2016 a);*
- *Sitios Prioritarios acuáticos Epicontinentales para la conservación de la biodiversidad (SPEC): dos sitios de prioridad media para la conservación (CONABIO-CONANP. 2010);*
- *Sitio Prioritario Marino para la conservación de la biodiversidad de extrema importancia: (SPM-36) "Chacala-Bahía de Banderas" (CONABIO-CONANP-TNC-PRONATURA. 2007);*
- *Región Terrestre Prioritaria (RTP–63) "Chamela–Cabo Corrientes" (Arriaga et al., 2000);*
- *Región Marina Prioritaria (RMP-22) "Bahía de Banderas" (Arriaga et al., 1998);*
- *Subregión 4.1 San Sebastian-Talpa Mascota, de la Región IV Sierra Madre del Sur y Franja Neovolcánica de Jalisco, de la Regionalización Nacional de Bosque Mesófilo de Montaña (CONABIO, 2010)*

(...)

Quinto.- En cuanto a la descripción del sitio del proyecto (en particular los aspectos señalados en la Información Adicional) y las medidas para prevenir, minimizar y/o compensar los impactos negativos en materia de biodiversidad, se proporcionan las siguientes observaciones y recomendaciones:

La MIA señala que los muestreos practicados alcanzaron una confiabilidad estadística superior al 95% en la caracterización de la flora del SAR y el AP, evidenciando una conectividad biológica y la capacidad de dispersión de la fauna hacia hábitats contiguos. Aun así, hay una degradación irreversible de la complejidad biótica local en una zona que aún mantiene funciones de refugio, incluyendo ejemplares de importancia para la conservación como la iguana espinosa mexicana (Ctenosaura pectinata) y la musaraña del Pacífico (Notiosorex evotis), ambas clasificadas como Amenazadas (A) bajo la NOM-059-SEMARNAT-2010. La eliminación de esta cubierta vegetal secundario, aunque esté fragmentada, acelera la eliminación de nichos ecológicos naturales por infraestructura urbana y vegetación ornamental.

En caso de autorizarse el proyecto, será necesario que programas de rescate de flora y fauna silvestre, así como el de reforestación, se presenten con el detalle de la información y se encuentren bajo una estricta vigilancia y supervisión por parte de las autoridades, en las diferentes etapas del proyecto.

Dichos programas deben incluir las especies de flora seleccionadas para su rescate y para reforestación y su justificación, técnicas de rescate y de plantación, sitios propuestos de reubicación y de reforestación, mantenimiento post-reubicación, indicadores de seguimiento y evaluación de estas medidas, medidas emergentes y correctivas, entre otras. Cabe mencionar que se debe prever que los sitios de reubicación de fauna no sean sometidos a modificaciones en el largo plazo.

Para el caso específico de las aves, recomendamos que las obras del proyecto eviten su época reproductiva, pues no todas las especies sobreviven a la reubicación de nidos activos o si se deja en pie el árbol donde se encuentra, pues el cambio de lugar o ruido de las obras provoca el abandono de los progenitores. Mayor énfasis se sugiere tener, si la especie anidada se encuentra dentro de algún estatus de protección por la NOM-059- SEMARNAT-2010. Sobre la remoción de nidos o polluelos, considerar que no todas las especies es factible la sobrevivencia de las crías con la reubicación de nidos activos por ende se sugiere no llevar a cabo las obras en la época reproductiva de las especies de fauna para evitar la reubicación de nidos, siendo preferible garantizar la sobrevivencia de los individuos marcando los árboles o arbustos con nidos activos, para no ser tumbados hasta que sean abandonados por las crías. Ralph, 1996 describe diferentes métodos de manejo de nidos que sugerimos revisar.

Por otro lado, para los programas mencionados, solicitamos que se consideren las especies registradas en el área por el SNIB, en especial las que se encuentran enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT, en alguna categoría de protección de la UICN, prioritarias (DOF 2014), endémicas o en los Apéndices I, II y III de CITES, asimismo, tomar en cuenta las especies marinas halladas en el área por el SNIB, ya que no fue posible caracterizar su biodiversidad por parte del promovente debido a los riesgos del litoral. Al respecto, se hallan especies de invertebrados marinos, dos de ellos con riesgo: el pepino de mar, Isostichopus fuscus, amenazado según la norma oficial NOM-059-SEMARNAT, en peligro según la UICN y en el Apéndice III de CITES, y el caracol de tinta, Plicopurpura columellaris, sujeto a protección especial en la norma oficial y de prioridad alta. Otros invertebrados marinos son, el cangrejo moro de manchas blancas, Gerarcinus quadratus, el chitón, Chiton (Chiton) albolineatus y el cangrejo moro rojo, Johngarthia planata (Especies SNIB.xlsx).

Se sugiere, además, integrar en los programas de vigilancia ambiental, medidas que eviten la introducción, establecimiento y dispersión de especies exóticas y exóticas invasoras a la zona del proyecto ya sea intencionalmente o accidentalmente. El uso de maquinaria pesada y el constante movimiento de vehículos, son acciones que puede favorecer la dispersión y establecimiento de especies exóticas invasoras (Koleff, 2017). La presencia de estas especies resulta dañina, ya que produce cambios importantes en la composición, la estructura o los procesos de los ecosistemas naturales, poniendo en peligro la diversidad biológica nativa (CONABIO, 2023; DOF, 2016). Dicha lista se encuentra publicada en el Diario oficial de la federación (DOF, 2016) https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5464456&fecha=07/12/2016#gsc.tab=0 . La actualización a esta lista se encuentra

en la página de Enciclovida de la CONABIO https://enciclovida.mx/exoticas-invasoras. Sexto. - Exhortamos a una revisión de bibliografía reciente en cuanto al tema de impacto negativo sobre la biodiversidad debido a proyectos turísticos, con énfasis en la diversidad de especies, los ecosistemas y los servicios ambientales identificados. Algunas de las referencias que tenemos son las siguientes: La modificación de los hábitats naturales en México ha ocasionado una notable reducción en la variedad biológica, poniendo en riesgo la estabilidad y los servicios esenciales de los ecosistemas. El cambio de áreas naturales a terrenos agrícolas y urbanizados ha intensificado la fragmentación de hábitats, resultando en una preocupante disminución de la biodiversidad de especies, particularmente en zonas con altos niveles de endemismo (Bocco, G., et al 2021; Velázquez, A., et al, 2020). Adicionalmente, es importante tener en cuenta, que para evitar o reducir los impactos sobre el cambio climático, se recomienda la conservación de los ecosistemas y su biodiversidad, así como los elementos de alta prioridad que brindan servicios ambientales, así como para reducir la vulnerabilidad de las poblaciones conforme a los principios de la Ley General de Cambio Climático, en su artículo 26 fracción VI. De acuerdo con el Estudio de Estado La biodiversidad en Jalisco (CONABIO y SEMADET, 2017), las implicaciones medioambientales, se puede aducir que en la medida que crece la actividad económica del sector servicios, principalmente en las áreas urbanas y turísticas, se generan externalidades negativas que impactan en el uso del suelo, se contamina el agua y la atmósfera. En el caso de Puerto Vallarta, derivado de la intensa actividad turística, se observan externalidades negativas debido a la construcción de desarrollos turísticos que afectan la biodiversidad; por otra parte, se ven afectadas la flora y la fauna marinas con altos niveles de descargas de aguas residuales sin tratamiento.

Arturo Curiel y Garibay Chávez en su trabajo sobre las Amenazas a la biodiversidad (CONABIO y SEMADET, 2017), señalan que Jalisco es un territorio de gran biodiversidad; sin embargo, la presencia de una amplia variedad de fuerzas generadoras de amenazas está lapidando esta riqueza a una alta velocidad. El siglo XXI se ha vuelto clave para detener estas amenazas y conservar el patrimonio biótico que aloja la entidad. Las fuerzas generadoras de amenazas identificadas llevan a la necesidad de plantearse una operación eficaz de políticas ambientales, entre las que destaca las siguientes. • Detener la dinámica de crecimiento poblacional que se ha dado en los últimos 40 años, donde cada vez hay más municipios en que la población se duplica y triplica sin ninguna planificación ni ordenamiento bajo criterios de bienestar y desarrollo, con lo que se presiona y desplaza a la biodiversidad existente. • Comunicar y educar en el valor de la biodiversidad, en la toma de decisiones con visión a largo plazo y en un consumo con menos costos de los servicios de los ecosistemas.

Bautista Andalón y Gustavo Rodríguez Alcaraz en su estudio Cambio de uso de suelo y deforestación (CONABIO y SEMADET, 2017), registran un incremento de 35% de pérdida de salud y equilibrio de los bosques y selvas. En 1982, pasó de 1 853 971.18 ha que presentaban vegetación secundaria a 2 815 896 ha en 2007. Es probable que la deforestación del estado no haya ocurrido a un ritmo acelerado, con tan sólo 6% acumulado en 25 años. Lo que sí parece más claro y acelerado es una tendencia hacia la degradación de los bosques con vegetación secundaria, que ha pasado de 433 043 ha en 1982 a poco más de un 1 000 000 ha en 2007, lo que representa un incremento de 35%. En cuanto a deforestación, la tendencia se ve en selvas y en otros tipos de vegetación. Así mismo, uno de los principales efectos de degradación de los ecosistemas forestales es la fragmentación, proceso casi universal e irreversible. La comprensión de sus efectos ecológicos y genéticos permitirá, en un futuro inmediato, diseñar estrategias de conservación de la biodiversidad. Al tener en cuenta lo anterior, y que 77% del territorio de Jalisco con vegetación natural se encuentra en algún proceso de degradación, se puede afirmar que el estado tiene una tendencia no muy alentadora en el uso y conservación del patrimonio natural, especialmente en el tema de bosques y selvas.

Dentro del ciclo de vida de los proyectos turísticos-urbanos existen varios factores a examinar para realizar una evaluación integral y determinar la viabilidad del desarrollo de dicho proyecto pues no es tarea sencilla delimitar los indicadores que nos demuestren los impactos que sufre la biodiversidad por las intervenciones del humano (Gösling 2002). La fase con mayor impacto ambiental es la fase de operación con un 80%-90%, mientras que la construcción abarca un 8-20% y la fase de desmantelamiento apenas un 2-5% (Ortiz et al., 2010; van der Duim & Caalders, 2002). Es por esto que en el momento de analizar los impactos que pueden tener estos proyectos

sobre el ecosistema, la biodiversidad y demás áreas circundantes, es necesario considerar no solo la afectación al hábitat en la fase de construcción, sino también los efectos derivados del mismo.

Uno de los principales efectos del incremento de proyectos turísticos- recreativos es que ocasionan una reducción del área que ocupan originalmente los hábitats y se alteran las variaciones hidrológicas estacionales reduciendo la heterogeneidad ambiental, y a su vez provocando cambios en la estructura de asociaciones de especies (Pauchard et al., 2006). Estas perturbaciones facilitan la creación nuevos nichos que son aprovechados por especies invasoras, que entonces competirán con las especies nativas por los recursos (Cezch, 2004; Zhong et al., 2011). Las especies invasoras junto con la pérdida de hábitat son consideradas las causantes principales del riesgo de peligro de extinción de las especies (Gösling, 2002).

Es necesario considerar la infraestructura necesaria para poder llevar a cabo estos proyectos (vías de comunicación, plantas de energía, centros de salud, tratamiento de desechos, etc.). Además de los impactos intrínsecos (deforestación, pérdida de hábitat, ruido, contaminación, etc.); aumenta también la producción de residuos, que, si no son tratados o eliminados, contaminan los recursos hídricos promoviendo la eutrofización de los mismos, contaminación por metales pesados (dañando humanos, suelos y ecosistemas), propagación de enfermedades infecciosas y degradación de la flora, afectando a todos los organismos que se relacionan con estos elementos (McDougall, 2007; Pauchard et al., 2006; Zhong et al., 2011).
(...)"

(Lo subrayado es por esta DGIRA)

Al respecto, esta **DGIRA** toma en cuenta la opinión emitida por la **CONABIO**, procediendo a integrarla al expediente técnico instaurado para el **Proyecto**.

De conformidad con la opinión técnica que antecede, esta Unidad Administrativa identificó que el **Proyecto** no incluyó la incidencia con la Región Marina Prioritaria (RMP-22) "Bahía de Banderas", que tiene por problemática el daño al ambiente por embarcaciones turísticas, la contaminación por descargas de aguas residuales, aguas negras, agroquímicos, pesticidas y metales pesados; por la recolección e introducción a islas de especies exóticas y los desarrollos inadecuadamente planeados, así como tampoco se incluyó la incidencia del Área de influencia del **Proyecto** sobre la Región Terrestre Prioritaria (RTP-36) "Chamela–Cabo Corrientes", cuya problemática ambiental principal es el incremento en la tasa de deforestación de la selva en la costa de Jalisco, la introducción de especies exóticas, así como tráfico y explotación ilegal de aves, reptiles y mamíferos.

Derivado de todo lo anterior, esta **DGIRA** realizó el análisis de las medidas propuestas por la **Promovente** respecto a los impactos ambientales identificados para la fauna silvestre tanto terrestre como marina; **concluyendo que son congruentes con las obras y actividades pretendidas en el sitio de intervención; sin embargo, se consideran insuficientes debido a que no se considera el impacto de la remoción de cobertura vegetal y con ello la eliminación de nichos ecológicos, la consideración de épocas reproductiva**s para la ejecución del **Proyecto**. Aunado a ello, no se presentan características para los pasos o refugios de fauna, y se indican de manera general las acciones para atenuar los impactos sobre la fauna marina.

Igualmente, la Dirección General de Restauración Ambiental (**DGRA**) emitió sus observaciones respecto del **Proyecto**:

"El predio no se encuentra dentro de ninguna Área Natural Protegida (ANP) de carácter federal, estatal, municipal o voluntario, ni en sitios RAMSAR. Tampoco coincide con alguna Región Terrestre Prioritaria ni con una Región Hidrológica Prioritaria. Sin embargo, sí coincide con la Región Marina Prioritaria (RMP) "22 Bahía de Banderas". Asimismo, no se localiza dentro de ninguna Área de Importancia para la Conservación de Aves.

De acuerdo con la información de la MIA, en el área del proyecto se registran las siguientes especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, para flora: Attalea guacuyule (Coroxo, Pr), Cedrela odorata (Cedro rojo, Pr). Para fauna: se enlistan especies bajo Protección Especial (Pr), Aspidoscelis communis (huico cola roja), Aspidoscelis lineattissimus (huico cola azul), Buteogallus anthracinus (aguililla cangrejera) y Eupsittula canicularis (perico frente naranja). Asimismo, se registraron especies Amenazadas (A) como Ctenosaura pectinata (iguana espinosa mexicana) y Notiosorex evotis (musaraña del Pacífico.
(...)

Derivado del análisis de la información proporcionada, esta DGRA estima que el proyecto presenta impactos ambientales adversos relevantes, sobre la biodiversidad, el suelo, el agua y la calidad del aire. Desde una perspectiva ambiental, las medidas propuestas de prevención, mitigación y compensación resultan insuficientes para preservar integralidad ecológica del sitio

Con relación a la atmósfera, el riego de superficies y el uso de filtros mitigan el polvo y los gases solo de forma temporal durante la obra, pero resultan poco efectivos para retener la dispersión de partículas finas generadas por el despalme y la fragmentación de roca en pendientes pronunciadas. No se compensa el aumento permanente de emisiones que generará la operación (vehículos, PTAR, consumo energético de 121 departamentos), ni la alteración microclimática por la pérdida de cobertura y sombra en el acantilado costero. Tampoco se contempla un monitoreo continuo de calidad del aire ni de ruido en la zona marina, lo cual es relevante para la avifauna y fauna marina sensibles.

*Con respecto al componente **agua**, la PTAR y la reutilización de efluentes son acciones positivas, pero insuficientes frente a otros riesgos: la modificación de escurrimientos, el posible arrastre de sedimentos al mar y la presencia de la pasarela y plataformas dentro de la RMP. Las barreras geotextiles propuestas son poco efectivas ante el alto oleaje, por lo que no evitarán el aumento de turbidez ni la sedimentación sobre el fondo bentónico. Verter el drenaje pluvial directamente al mar puede introducir contaminantes difusos y alterar la salinidad de la zona intermareal. No se presenta modelación hidrodinámica, ni un plan de contingencia ante fallas o sobrecargas de la PTAR.*

*Con relación a la **flora**, el rescate y la revegetación con especies nativas son adecuados en principio, pero la compensación queda sujeta a lo que "solicite la autoridad", sin comprometer una superficie mínima equivalente (al menos en proporción 1:1 o superior), una ubicación prioritaria fuera del predio en zonas de SMS madura, ni un seguimiento de supervivencia a 5- 10 años. El ajardinamiento proyectado (5,023.61 m^2) tiene un enfoque principalmente paisajístico sobre plataformas y terrazas artificiales, por lo que no restituye la estructura, densidad ni los servicios ecosistémicos de los 11,433.16 m^2 de selva original eliminada. Tampoco se cuantifica la pérdida de biomasa y de fijación de carbono, ni se compensa con captura verificable. Especies amenazadas como Sideroxylon capiri y Cryosophila nana suelen tener una tasa de supervivencia muy baja al ser trasplantadas, salvo con manejo viverístico especializado y prolongado. Que el sitio ya esté perturbado no justifica la pérdida adicional de cobertura forestal.*

*Sobre la **fauna**, el ahuyentamiento y la reubicación son medidas estándar, pero solo paliativas y de corto plazo: no atienden la fragmentación ni la pérdida de conectividad en un corredor biológico costero (dentro de la RMP). Al eliminar el 71.2 % de la cobertura vegetal continua e instalar una estructura vertical masiva, se rompe de forma permanente este corredor, afectando sitios de*

alimentación y descanso de especies e intensificando la competencia por alimento y refugio en el hábitat remanente. No se presentan datos de densidades previas a la obra, corredores funcionales ni monitoreo a largo plazo tras la liberación de fauna, y los "pasos de fauna" propuestos carecen de diseño y ubicación específicos.

*Con relación al componente **suelo**, la estabilización de taludes y los geotextiles mitigan la erosión inmediata, pero no compensan la alteración irreversible del relieve, ni la compactación del terreno en el acantilado. El resguardo de suelo orgánico es viable en superficies planas, pero en laderas rocosas la capa arable es muy delgada y se lava fácilmente con la primera lluvia intensa. Los muros de contención no compensan la pérdida de la morfología y dinámica natural el terreno, y no se contempla restauración geomorfológica ni compensación por la pérdida de capacidad de infiltración.*

Por lo anterior, se considera necesario establecer medidas adicionales de compensación ambiental, orientadas a la restauración ecológica a escala de paisaje, que permitan contrarrestar los impactos residuales del proyecto. Dichas medidas deberán trascender enfoques convencionales de reforestación o rescate, e incorporar acciones dirigidas a la recuperación de procesos ecológicos, conectividad funcional, integridad hidrológica y resiliencia frente al cambio climático.

Asimismo, se recomienda que las acciones de compensación se articulen bajo esquemas integrales de restauración, considerando criterios de equivalencia ecológica, adicionalidad, permanencia y monitoreo a largo plazo, a fin de garantizar que la intervención contribuya efectivamente a la recuperación de los servicios ecosistémicos y no se limite a acciones aisladas o de carácter puntual.
(...)
III. Medidas adicionales para mitigar o compensar impactos ambientales

Desde el ámbito de atribuciones de esta Dirección General, se considera que las medidas planteadas por el promovente requieren ser fortalecidas mediante acciones complementarias, a efecto de que resulten suficientes para contribuir a la recuperación de los ecosistemas y de sus funciones ambientales. En este sentido, en caso de que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental lo estime procedente en el marco de la evaluación correspondiente, se recomienda considerar la incorporación de una medida de compensación específicamente orientada a la restauración ambiental, para cuya definición e implementación el promovente deberá vincularse con el Programa Nacional de Restauración Ambiental (PNRA) 2025–2030 y sostener reuniones de trabajo posteriores con esta Dirección General, a fin de establecer su alcance, ubicación, acciones, metas y mecanismos de seguimiento.

*De manera enunciativa, más no limitativa, esta Dirección General señala que las medidas adicionales de compensación ambiental deberán considerar **los enfoques de restauración ambiental derivados del Programa Nacional de Restauración Ambiental[1], orientados a la recuperación de la funcionalidad ecológica, a la reducción de presiones antrópicas y atención a las causas de la degradación**. Dichos enfoques incluyen la **regeneración natural asistida**, mediante la protección de áreas con capacidad de recuperación; la **restauración ecológica y la rehabilitación** de ecosistemas forestales, ribereños y humedales, priorizando el uso de especies nativas, el control de invasoras y el manejo de suelos y escurrimientos; el **saneamiento forestal y ambiental**, a través de acciones fitosanitarias, mejora de la calidad agua y prevención de la contaminación; la **restauración productiva**, mediante prácticas agroecológicas o silvopastoriles; así como la **reforestación y la refaunación**, enfocadas en el restablecimiento de la cobertura vegetal, los hábitats clave y la conectividad ecológica. Asimismo, podrán considerarse acciones de **remediación ambiental** en sitios severamente impactados, orientadas a la eliminación de contaminantes y a la recuperación de la productividad ecológica.*

(Lo subrayado es por esta DGIRA)

Al respecto, esta Unidad Administrativa toma en cuenta las observaciones de la **DGRA**, las integra al expediente técnico administrativo y concuerda con que, si bien es cierto que la **Promovente** incluye medidas preventivas, de mitigación y compensación, las mismas resultan insuficientes para la etapa de preparación del sitio, construcción y operación (etapa que debe tener énfasis debido a la temporalidad del **Proyecto**), con relación al factor suelo, agua, flora y fauna.

De lo anterior, esta **DGIRA** considera que la información contenida en la **MIA-R** y la **Información Adicional**, respecto a la descripción del sistema ambiental regional y señalamiento de tendencias del desarrollo y deterioro de la región; identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales, acumulativos y residuales, del sistema ambiental regional; las estrategias para la prevención y mitigación de impactos ambientales, acumulativos y residuales, del sistema ambiental regional; y los pronósticos ambientales regionales y, en su caso, evaluación de alternativas para el desarrollo del **Proyecto**, **cumple parcialmente** con lo establecido por el artículo 13 fracción IV, V, VI y VII del **RLGEEPAMEIA**.

BASES ARGUMENTATIVAS QUE SUSTENTAN LA RESOLUCIÓN DEL PROYECTO

7. Que una vez realizado el análisis técnico - normativo descrito en los **CONSIDERANDOS** que anteceden, esta **DGIRA** determina, lo siguiente:

I. La información proporcionada por la **Promovente**, respecto a los datos generales y descripción del mismo, incluyendo su vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental, no se ajusta a lo establecido en la legislación aplicable correspondiente al **Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada Costa Alegre del Estado de Jalisco-Ventana: Puerto Vallarta-El Tuito** y al **Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, "Distrito Urbano 10"**, incumpliendo con los criterios y lineamientos previstos en los ordenamientos ecológicos; lo cual, impide a esta autoridad contar con elementos técnicos y jurídicos suficientes para su análisis y resolución conforme al marco normativo vigente, por lo que, esta **DGIRA** determina que, el desarrollo del **Proyecto** presenta omisiones significativas que comprometen su viabilidad y sustentabilidad al incumplir con los criterios técnicos y legales.

Al respecto, esta **DGIRA** efectuó un análisis a la información presentada en la **MIA-R** a fin de ponderar la relevancia de los impactos ambientales que se pueden derivar del desarrollo del **Proyecto**; sin embargo, como se ha señalado en los considerandos anteriores del presente resolutivo, la **Promovente** no cumplió con lo dispuesto por los artículos 30 de la **LGEEPA** y 13 fracciones II, III, IV, V, VI y VII de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, por lo que esta Unidad Administrativa destaca los puntos que fueron determinantes para la toma de decisión:

Análisis técnico – jurídico.

a) La **Promovente** no describió todas las obras que se pretenden contruir (mirador, material de plataformas, muros o barreras de contención aledañas a etapa 2).

b) La **Promovente** indica que no construirá sobre acantilados, y en las imágenes presentadas para la simulación del establecimiento del **Proyecto**, se aprecian los muros de contención, plataformas y andadores frente al mar sobre ellos.

c) En el área marina donde se pretende establecer la pasarela, se registró alta energía del oleaje y corrientes agua, de acuerdo con lo manifestado en la **Información Adicional** y con la Memoria descriptiva, lo cual representa un riesgo para el establecimiento de infraestructura y el uso de estas áreas para recreación.

d) El **Proyecto** no se ajusta con los criterios Tu 5, Tu 32 y Tu 21 del **Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada Costa Alegre del Estado de Jalisco-Ventana: Puerto Vallarta-El Tuito.**

e) El **Proyecto** no es compatible con el uso del suelo Habitacional Medio (H3) ni con los lineamientos de CUS y número de estacionamientos establecidos en el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito 10.**

f) De acuerdo con las medidas presentadas, el **Proyecto** no garantiza la protección ambiental ni compensación para las acciones de daño o mortandad para las especies de flora, fauna terrestre y fauna marina, derivadas del desarrollo del **Proyecto.**

II. Por consiguiente, esta **DGIRA** concluye que la información contenida en la **MIA-R** e **Información Adicional**, aplica a lo dispuesto con lo establecido en los artículos 35 fracción III de la **LGEEPA** y 45 fracción III de su **RLGEEPAMEIA**, debido a la omisión de datos y que el promovente no subsano la información requerida en el procedimiento de evaluación, impide la evaluación objetiva, además que la existencia de afectaciones sin plan de mitigación infringe los principios de orden público, interés social de la ley y ambiental.

III. Que la **LGEEPA** señala en el artículo 35, fracción III inciso a) que, una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá:

"III. Negar la autorización solicitada cuando:

Se contravenga lo establecido en esta Ley, su reglamento, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables;"

Por lo anterior, una vez analizada la documentación presentada, esta **DGIRA** determina, conforme a los argumentos expuestos en los párrafos anteriores, negar la solicitud de autorización del **Proyecto**, en virtud de que la **Promovente** contraviene el artículo 13 fracciones II, III, IV, V, VI y VII del **RLGEEPAMEIA**, ya que el mismo, no proporcionó los elementos técnicos suficientes para demostrar a esta **DGIRA** que con el desarrollo del **Proyecto** los impactos ambientales analizados por factores ambientales (suelo, agua, aire, vegetación y fauna), han sido consideradas, más no adecuadas conforme al nivel del impacto ambiental proyectado por las obras y actividades del **Proyecto.**

IV. Finalmente, esta **DGIRA** determina que el desarrollo del **Proyecto** en los términos y condiciones evaluados no es viable. En consecuencia, se emite la presente resolución en sentido negativo, dejando a salvo los derechos del **Promovente** para que, de convenir a sus intereses, someta al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental un nuevo instrumento. Dicho instrumento deberá replantear el diseño original de la obra e integrar las características de las obras, así como las medidas técnicas y operativas contundentes y suficientes para evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos identificados a lo largo de la presente **Resolución Administrativa**.

V. Que bajo el principio de buena fe previsto en el artículo 13 de la **LFPA**, esta **DGIRA** tiene por hechas las manifestaciones del **Promovente** bajo protesta de decir verdad, consciente de las penas en que incurre quien se conduzca de conformidad con lo dispuesto en las fracciones II, IV y V del artículo 420 Quater del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental; asimismo, se tiene por presentada la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** del **Proyecto**, la **MIA-R** y sus anexos; los cuales, se integran al expediente en que se actúa de conformidad con el artículo 26 del **RLGEEPAMEIA**.

MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA

Con el propósito de robustecer el análisis técnico-jurídico descrito en los **CONSIDERANDOS** que anteceden, a continuación, se exponen las disposiciones jurídicas aplicables en materia ambiental que sustentan la presente **Resolución Administrativa**:

De conformidad con lo establecido en los artículos 1, 2, 4 párrafo sexto, 8, 14, 16 párrafo segundo, 27 y 73 fracción XXIX-G de la **CPEUM**; 1 fracción I, II y último párrafo, 2, 3, 4 primer párrafo, 5 fracciones II, V, X, XI y XXII, 7 fracciones II, XVI y XXII, 15 fracciones I al V, XI y XII, 28 primer párrafo fracciones I, VII, IX y X, 30 primer párrafo, 34 primer párrafo, 44, 86, 117 fracciones I y V, 120 fracción VII y 176 de la **LGEEPA**; 1, 2, 3 fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, III, y VII, 5 incisos A) fracción I y V, O) fracción I, Q) primer párrafo y R) fracción I, 9, 10 fracción II, 11fracción IV, 13, 17, 19, 21, 24, 26, 35, 36, 37 y 38 primer párrafo, 42, 44 fracción III, 45 fracción II, 47, 48, 51 fracción II, 52, 53 y 54 del **RLGEEPAMEIA**; 1, 2, 3 fracciones I, IV, VI, XVII, XLIX, 7 fracción VII, 14 Bis 5 fracción I y XIII y 86 Bis 2 de la Ley de Aguas Nacionales (**LAN**); 151 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales (**RLAN**); 15, 27 BIS, 31, 56; 82, 83, 84 y 85 de la **LGVS**; 1, 2, 3, 5 fracciones XVII y XXI, 6, 9, 10 y 48 de la **LGPGIR**; 2, 3, 13, 16 fracción X, 35 y 57 fracción I de la **LFPA**; 1 y 2 fracción V inciso a), 3, 5 fracción II, de la **LCPAF**; 1, 2, 14, 18, 26 fracción VIII y 32 Bis fracción I, II BIS, III, XI y XLV de la **LOAPF**; 1, 2 fracción V, 3 apartado A, fracción II, inciso c), 8, 9, fracciones XXIII y XXV, 18, fracciones I y II inciso a) del **RISEMARNAT**[7]; lo dispuesto en el **POER Costa Alegre**; en el **PPDU Dto. 10**; la **NOM-041-SEMARNAT-2015**, **NOM-042-SEMARNAT-2003**, **NOM-045-SEMARNAT-2017**, **NOM-050-SEMARNAT-2018**, **NOM-001-SEMARNAT-2021**, **NOM-002-SEMARNAT-1996**, **NOM-052-SEMARNAT-2005**, **NOM-054-SEMARNAT-1993**, **NOM-161-SEMARNAT-2011**; **NOM-059-SEMARNAT-2010** y su

7 Publicado el 14 de marzo de 2025 en el **DOF**.

MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, **NOM-007-SEMARNAT-1997, NOM-080-SEMARNAT-1994, NOM-081-ECOL-1994, NOM-138-SEMARNAT-2012, NOM-027-SEMARNAT-1996**, esta **DGIRA**, es competente para emitir la presente **Resolución Administrativa**; en tal virtud es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. Conforme a lo señalado en los **RESULTANDOS I** al **XXIII** y con base en los **CONSIDERANDOS 1** al **7** de la presente **Resolución Administrativa**, en términos de lo dispuesto en el artículo 26 del **RLGEEPAMEIA,** esta **DGIRA** tiene por acreditada la personalidad jurídica de la **Promovente** y por presentada y admitida la solicitud del trámite **SEMARNAT-04-003-A** del **Proyecto**, y sustanciado en todas sus etapas el **PEIA** hasta la emisión de la presente **Resolución Administrativa**.

SEGUNDO. Con **base** en los elementos técnicos y documentales que obran en el expediente de mérito, conforme a los señalado en los **RESULTANDOS**; de acuerdo con los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en los **CONSIDERANDOS**, sustentado en el **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA** y sustanciado el **PEIA** en todas sus etapas, esta **DGIRA** en apego a la legislación correspondiente, procede a **NEGAR la autorización en materia de Impacto Ambiental** para llevar a cabo el **Proyecto** correspondiente a en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo turístico habitacional vertical de 121 departamentos, conformado por vialidades, albercas, área peatonal, áreas comunes y ajardinadas, estacionamientos, lobby, terrazas, área comercial, planta potabilizadora y planta de tratamiento de aguas residuales. asimismo, una pasarela marina, plataformas y andadores frente al mar que se conectarán con el desarrollo turístico, en un predio con superficie de 16,048.82 m^2, considerando el cambio de uso de suelo en una superficie de 8,546.4 m^2 de vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia (VSA/SMS), conforme a la ubicación, dimensiones, características y alcances que se refieren en el **CONSIDERANDO 4**, fundadas en las documentales integradas en la **MIA-R** e Información Adicional; por no cumplir con lo dispuesto en el artículo 13 fracciones II, III, IV, V, VI y VII del **RLGEEPAMEIA** citados en la presente **Resolución Administrativa**.

TERCERO. Informar al **Promovente**, que tiene a salvo sus derechos para ejercer de nueva cuenta las gestiones correspondientes para someter ante esta Unidad Administrativa el **Proyecto**, al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, previo cumplimiento de las disposiciones legales vigentes aplicables, observando particularmente lo dispuesto en el trámite CONAMER denominado **SEMARNAT-04-003-A** *"Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad regional. No incluye actividad altamente riesgosa"*.

CUARTO. Hacer del conocimiento al **Promovente** que la presente resolución emitida con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su **RLGEEPAMEIA** y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los **15 (quince) días** hábiles contados a partir de que surta efectos la notificación de este oficio por parte de esta **DGIRA**, quien en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículo 176 y 179 de la LGEEPA, o acudir al Tribunal Federal de Justicia Administrativa.

Así mismo, se informa que si requiere denunciar alguna irregularidad en el presente trámite o desea más información sobre el Sistema Integral de denuncia Ciudadana (SIDEC), ingrese a:

https://sidec.buengobierno.gob.mx/#!/

QUINTO. Reiterar al **Promovente** que la legislación ambiental vigente establece que ninguna obra o actividad podrá ser realizada hasta no obtener la debida autorización en materia de Impacto Ambiental que emite esta **DGIRA**.

SEXTO. Con fundamento en los artículos 2, 19 párrafos segundo y tercero, 35 fracciones III inciso a), 36, 38 y 39 de la **LFPA**; notifíquese la presente **Resolución Administrativa** a la **Promovente** a través de su Representante Legal, el **C. Sergio Alberto Ceballos Rodríguez** o a sus autorizados, en los correos, teléfonos o domicilio antes señalados para tal efecto.

SÉPTIMO. El **Promovente** deberá mantener en su domicilio registrado en la **MIA-R** copias respectivas del expediente que integra dicho documento, incluyendo la **MIA-R** y la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

OCTAVO. Hágase de conocimiento a la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) en el Estado de Jalisco, el contenido de la presente **Resolución Administrativa**, para los efectos a que haya lugar.

Así lo resolvió y firma, el Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, Julio César García Vergara.

"Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica".

C.c.e.p.: **Ileana Villalobos Estrada.** - Subsecretaria de Regulación Ambiental en la SEMARNAT. - gestion.sra@semarnat.gob.mx
Mariana Boy Tamborrell. - Procuradora Federal de Protección al Ambiente. - mariana.boy@profepa.gob.mx
Leticia Quiñones Valadez. - Subprocuradora de Recursos Naturales en la PROFEPA. - leticia.quinones@profepa.gob.mx
Encargado del despacho de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco. - Presente.
Encargado del despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la PROFEPA en el Estado de Jalisco. - Presente.
Minutario de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.

DGIRAs: 2513544, 2513543, 2512576, 2510874, 2621164, 2621165, 2618665, 2601430, 2621247, 2621997, 2621998, 2622341, 2622589, 2622669, 2623092, 2623447, 2623364, 2623996, 2623997, 2624103.

Elaboró.	Revisó. / Vo. Bo.	Validó.
DJF	ATLR	JAGV