Gobierno de México | Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07406-26
Ciudad de México a 9 de septiembre de 2026

CONSECUTIVO: 14JA2026U0013-10

No. de Expediente: 14JA2026U0013.
No. de Bitácora: 09/MC-0216/02/26.
DGIRA: 2601614, 2603250, 2618480, 2618564, 2618602, 2618635, 2619079, 2619131, 2619295, 2619418, 2619616, 2620560, 2621105, 2621459 y 2623977.

Asunto: Resolución Administrativa a través de la cual se autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental y de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, para el desarrollo del proyecto.

C. Sergio Enrique Gutiérrez Labra
Apoderado Legal de Blue Tree Inmobiliaria S.A de C.V.
[redacted]
Teléfono: [redacted]
Correo electrónico: [redacted]
P r e s e n t e

RECIBÍ ORIGINAL DE 66 HOJAS [redacted]
WALTER LINGARD GLZ 021026.

Autorizados para oír y/o recibir notificaciones:
CC. Sergio Enrique Gutiérrez Labra, Walter Lingard González

VISTO. El expediente con clave **14JA2026U0013** que se encuentra en el archivo de esta Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**), adscrita a la 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-09-001-B** "*Trámite unificado de cambio de uso del suelo forestal. Modalidad B*", ingresado el 16 de febrero del 2026 en esta **DGIRA**, por la empresa **Blue Tree Inmobiliaria S.A de C.V.** (**promovente**) a través de su Representante legal, el C. Sergio Enrique Gutiérrez Labra, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada Blue Tree Inmobiliaria, S.A de C.V.; mediante la cual, presentó el Documento Técnico Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal, modalidad B Regional (**DTU-BR**) para el proyecto denominado "**Alisia**" (**Proyecto**), consistente en la construcción, operación y mantenimiento de una edificación de una torre de alojamiento residencial de 27 niveles, para lo cual, se requiere el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales (**CUSTF**), en una superficie de 0.462489 ha, de vegetación secundaria de selva mediana subcaducifolia; la duración de las actividades será de 39 (treinta y nueve) meses para la preparación del sitio y construcción, así como un periodo de operación de 50 años, no obstante, podría ampliarse dependiendo el mantenimiento de la estructura ; a realizarse en Boulevard Francisco Medina Ascencio (Interior Marina Los Peines) s/n, Fraccionamiento Marina Vallarta, Municipio de Puerto Vallarta, en el Estado de Jalisco.

R E S U L T A N D O:

I. Con fecha 22 de diciembre de 2010, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "***Acuerdo por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan***", mediante el cual se establece el Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal, *que integra en un solo procedimiento administrativo el trámite relativo a la autorización en materia de impacto ambiental y el de cambio de uso de suelo forestal*, en lo sucesivo el **ACUERDO**[1].

II. Con fecha 16 de febrero de 2026, la **promovente** ingresó ante esta **DGIRA**, el escrito sin número de fecha 16 de febrero de 2026; a través del cual, presentó el **DTU-BR** correspondiente al **proyecto**, para su análisis y resolución en materia de Impacto Ambiental y de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, mismo que fue registrado con la clave **14JA2026U0013**; asimismo, adjuntó a la solicitud referida los documentos que a continuación se indican:

- Acta constitutiva (Original y Copia). Copia certificada de la Escritura Pública 34,731, de fecha 25 de octubre del 2019 en la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa pasada ante la fe del Lic. José Manual Magallón Osuna, Notario Público Número 147.
- RFC. Copia simple de constancia de situación fiscal de la empresa promovente.
- Poder legal. Copia certificada del Instrumento Público con número de póliza 6385 y libro de registro 1 con fecha del 03 de abril del 2023.
- Identificación oficial. Copia certificada de la identificación oficial de Sergio Enrique Gutiérrez Labra.
- Escritura de propiedad. Copia certificada del Instrumento Público Número 15,573, de fecha 27 de marzo del 2023, pasad ante la fe de la Lic. Ana Claudia Echeagaray Rivas, Notario Público Suplente Adscrita a la Notaría Número 11 de Tepic, Nayarit.
- Un ejemplar impreso del Documento Técnico Unificado Modalidad B Regional y su correspondiente resumen ejecutivo, cartografía y anexos.
- Tres memorias USB cuyo contenido incluye el DTU-BR, resumen ejecutivo, cartografía y anexos, en formato digital, entre los cuales se destina un ejemplar para efectos de consulta pública.
- Memoria de cálculo para el pago de derechos.
- Hoja de ayuda y original del comprobante de pago de derechos por concepto de "R*ecepción, evaluación y resolución del Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal Modalidad Regional Inciso b) Grado Medio*" por la cantidad de $126,515 (Ciento veinte y seis mil quinientos quince pesos 00/100 M.N.).
- Formato Trámite unificado de cambio de uso del suelo forestal. Modalidad B. SEMARNAT-09-001-B.

III. Con fecha 20 de febrero de 2026, fue ingresado en esta **DGIRA**, el escrito sin número y sin fecha, mediante el cual la **promovente** presentó la publicación del extracto del **proyecto** realizada en la página 3, sección COMUNIDAD del periódico *"MURAL"*, en su edición del día 19 de febrero del 2026, para dar cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**).

IV. Con fecha 02 de marzo de 2026, esta **DGIRA** integró el expediente del **proyecto**, mismo que se puso a disposición del público en el Centro de Información para la Gestión Ambiental (**CIGA**), ubicado en Avenida Central número 300,

[1] Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 22 de diciembre de 2010.

Colonia Carola, Alcaldía Álvaro Obregón, código postal 01180, Bioparque San Antonio, en la Ciudad de México. en cumplimiento a lo establecido en los artículos 34 primer párrafo y 35 **LGEEPA**; asimismo, esta **DGIRA** incluyó el archivo electrónico del **DTU-BR** en el portal electrónico de esta Secretaría para que estuviera a disposición del público en la siguiente dirección:

https://app.semarnat.gob.mx/consulta-tramite/#/portal-consulta

V. Con fecha 12 de marzo de 2026, esta **DGIRA** publicó en la página electrónica del portal de la **SEMARNAT**, a través de la separata número DGIRA/0012/20, Año XXIV, de la Gaceta Ecológica, el listado del ingreso de proyectos; así como, la emisión de resolutivos derivados del **Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental (PEIA)**[2], durante el período comprendido del 05 al 11 de marzo de 2026 (incluyendo los extemporáneos), entre los cuales se incluyó el **proyecto**.

VI. Con fecha 24 de marzo de 2026, mediante el Oficio No. SRA/DGIRA/DG-02353-26 de fecha 20 de marzo de 2026, esta **DGIRA**, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 25 del **RLGEEPAMEIA**, notificó a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (**SEMADET**) del Gobierno del Estado de Jalisco, del ingreso del **proyecto**, para que durante el **PEIA** hicieran las observaciones, a su nivel de gobierno, que considerara oportunas.

VII. Con fecha 30 de marzo de 2026, esta **DGIRA** notificó el Oficio No. SRA/DGIRA/DG-02355-26 de fecha 20 de marzo del mismo año; mediante el cual, notificó a la Oficina de Representación (**ORE**) de la **SEMARNAT** en el Estado de Jalisco, el ingreso del **proyecto** al **PEIA**, solicitar su apoyo para obtener la opinión del Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad del **proyecto**, así como de la coordinación para la visita técnica al predio objeto de la solicitud del **DTU-BR**.

VIII. Con fecha 01 de abril de 2026, esta **DGIRA** notificó a la **promovente**, el Oficio No. SRA/DGIRA/DG-02354-26 de fecha 20 de marzo del mismo año, que ha quedado debidamente integrado el expediente con clave **14JA2026U0013** y que la solicitud del trámite **SEMARNAT-09-001-B** *"Trámite unificado de cambio de uso del suelo forestal. Modalidad B"*, cumple con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de impacto ambiental, por lo que se inició el **PEIA** del **proyecto**.

IX. Con fecha 14 de abril de 2026, se recibió en esta **DGIRA**, vía correo electrónico, el Oficio No. DSA/IA/276/2026 de fecha 09 de abril del mismo año, emitido por la Dirección de Sostenibilidad Ambiental del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, correspondiente a la opinión técnica del **proyecto**, respecto de su incidencia en la poligonal del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, cuyo predio se regula bajo el uso de suelo CS-3 (35) Comercial y de Servicios Medio. Al respecto, se señala lo siguiente:

"...esta autoridad municipal considera que el proyecto es ambientalmente viable, siempre y cuando se cumplan de manera estricta las 21 medidas de mitigación y los programas de compensación establecidos en el DTU. Se pondrá especial énfasis en la vigilancia del área

[2] Para el DTU-BR, el PEIA iniciado, corresponde al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental y forestal.

colindante al Estero El Salado para prevenir cualquier descarga accidental o afectación indirecta a dicho ecosistema protegido, haciendo 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 hidrología 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 ya SEMARNAT."*

El original del Oficio No. DSA/IA/276/2026 de fecha 09 de abril de 2026, fue recibido en esta **DGIRA**, el día 06 de mayo del mismo año

X. Con fecha 15 de abril de 2026, la **SEMADET** presentó a esta **DGIRA**, mediante OFICIO SEMADET DGJ No. 0407/2026 de fecha 14 de abril del mismo año, su solicitud de ampliar el plazo para presentar las observaciones requeridas a través del Oficio No. SRA/DGIRA/DG-02355-26 de fecha 20 de marzo.

Al respecto, con Oficio No. SRA/DGIRA/DG-03060-26 de fecha 16 de abril del mismo año, esta **DGIRA** informó a la **SEMADET** el no tener inconveniente para otorgar la prórroga solicitada para que dicha Secretaría, emitiera a su nivel de gobierno, las observaciones con respecto del **proyecto**, mismo que fue acusado de recibo el día 07 de mayo de 2026.

XI. Con fecha 15 de abril de 2026, se recibe en la **DGIRA** el Oficio No. DOTDU/JIU/0975/26 de misma fecha, mediante el cual la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, emitió su opinión, fundada y motivada, con respecto del **proyecto**. Al respecto, se informa lo siguiente:

"(...)

CONSIDERANDO

I. La presente opinión técnica se emite dentro del ámbito del ordenamiento territorial y desarrollo urbano, con carácter informativo y no vinculante, y no constituye autorización, dictamen urbano, licencia de construcción, validación de uso de suelo ni resolución administrativa alguna, ni prejuzga sobre la procedencia del proyecto en materia urbana.

II. La presente opinión se formula con fundamento en la Ley General de Asentamientos Humanos. Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano, así como el Código urbano para el Estado de Jalisco, los cuales establecen que los usos, destinos y aprovechamientos del suelo se determinan exclusivamente mediante los planes y programas de desarrollo urbano vigentes y a través de los procedimientos formales previstos en dichos ordenamientos.

III. Que de acuerdo con la información contenida en el Documento Técnico Unificado modalidad B Regional (DTU-BR), el proyecto denominado "ALISIA" corresponde a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical de alta densidad, ubicado en la zona de Marina Vallarta, con una superficie aproximada de 10.543.57 m^2.

IV. Que el predio se ubica dentro del ámbito territorial del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y del Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente al Distrito Urbano 5, en una zona con características de consolidación urbana y vocación turística.

V. Que en los archivos de esta Dirección obra Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos, mediante el cual se determinó la factibilidad de usos comerciales, turísticos y habitacionales plurifamiliares verticales, sujeto al cumplimiento de los lineamientos y restricciones urbanísticas aplicables.

VI. Que de la revisión general del DTU-BR, se identifica que el proyecto implica una intervención de alta intensidad urbana, así como su ubicación en un entorno ambientalmente sensible vinculado a sistemas costeros y cuerpos de agua de relevancia ecológica. En virtud de lo anterior; es de resolverse y se;

RESUELVE

ÚNICO. -Con base en lo anteriormente expuesto, esta Dirección emite la presente opinión técnica de carácter informativo, exclusivamente para su integración al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental que se substancia ante esa Secretaría.

Desde la perspectiva del ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y con base en la información disponible, el proyecto se identifica en un contexto urbano que permite, en términos generales, el desarrollo de usos habitacionales plurifamiliares verticales; no obstante, su viabilidad urbana se encuentra condicionada al cumplimiento de la normatividad aplicable, así como a la acreditación de la capacidad de infraestructura, movilidad, servicios y mitigación de impactos urbanos."

XII. Con fecha 16 de abril de 2026, se recibió en esta **DGIRA** el Oficio No. DOTDU/JIU/0999/26 de misma fecha, a través del cual, el titular de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, emitió el alcance a su opinión emitida con respecto del **proyecto** en el Oficio No. DOTDU/JIU/0975/26 de fecha 15 del mismo mes y año, estableciendo las siguientes precisiones:

"(...)

- *Se emite exclusivamente en el ámbito del ordenamiento territorial y desarrollo urbano;*
- ***No evalúa, determina ni califica condiciones ambientales**, ni la sensibilidad del sitio;*
- *No sustituye ni interfiere con las atribuciones de las autoridades federales competentes en la materia.*

Asimismo, y con base en la información técnica disponible, se precisa que:

- *El proyecto se ubica dentro del **Centro de Población del municipio de Puerto Vallarta**, en una zona urbana consolidada correspondiente al Fraccionamiento Marina Vallarta;*
- *Le resultan aplicables el **Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, Jalisco, publicado en la Gaceta Municipal, Año 3, Número 18, Tomo I, de fecha 24 de diciembre de 2020, así como el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 5, publicado en la Gaceta Municipal, Año 3, Número 18, Tomo II, de fecha 24 de diciembre de 2020**, ambos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;*
- *De la revisión de la **tabla de compatibilidades de uso de suelo** establecida en el instrumento de planeación referido, así como del **Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos que obra en archivos de esta Dirección, se identifica que el uso de suelo asignado permite la incorporación de vivienda en modalidad plurifamiliar vertical**, lo cual se señala únicamente para efectos de contextualización en materia de ordenamiento territorial;*
- *Obra en archivos de esta Dirección **Licencia de Construcción vigente**, emitida conforme a la normatividad urbana aplicable, lo que acredita que el proyecto fue objeto de revisión en el ámbito municipal y se encuentra incorporado al régimen de autorizaciones correspondiente;*
- *De manera referencial, el proyecto presenta correspondencia con los parámetros urbanísticos establecidos en el instrumento de planeación aplicable, en términos de superficie, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, densidad, restricciones y requerimientos de estacionamiento, conforme a la **tabla de verificación**, la cual se incorpora únicamente para efectos de contextualización en materia de ordenamiento territorial:*

CRITERIOS	PPDU - DISTRITO URBANO 5	PROYECTO ALISIA	CUMPLE SI/NO
Superficie Mínima de Lote	400 m^2	6,741.80 m^2	SI
Frente Mínima de Lote	12 m	65.34 m	SI
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.80 = 5,393.44 m^2	2,397.16 m^2	SI
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	2.40 = 16,180.35 m^2	16,180.35 m^2	SI
Incremento de Coeficiente de Utilización de Suelo (I.C.U.S.)	1.60 = 10,786.88 m^2	10,642.98 m^2	SI
CUS + ICUS	26,967.20 m^2	26,823.33 m^2	SI
Altura Máxima	Condicionado	Cuenta con autorización de Agencia Aviación Civil (DTU-BR ANEXO II.7)	SI
Restricción Frontal	3 m	13.22 y 7.76 m	SI
Restricción Posterior	3 m	3.02 m	SI
Estacionamiento para Vehículos Motorizados (VM) y No Motorizados (VNM)	(VM) 0.5 por Vivienda (VNM) 0.5 por Vivienda / (0.5) por cada 100 m^2 (VNM) 0.5 por cada 100 m^2 = 112	189 en total, distribuidos en 127 cajones convencionales y 62 apila-autos	SI
Índice de Vivienda	30 = 224.7	224	SI

Por lo anterior, se reitera que la opinión técnica previamente emitida ***se mantiene en sus términos****, con carácter informativo, no vinculante y limitada al ámbito de competencia de esta Dirección."*

XIII. Con fecha 21 de abril de 2026, mediante el Oficio No. SRA/DGIRA/DG-02352-26 de fecha 20 de marzo de 2026, esta **DGIRA**, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 25 del **RLGEEPAMEIA**, notificó a la Presidencia Municipal de Puerto Vallarta, en el Estado de Jalisco, del ingreso del **proyecto**, para que durante el **PEIA** hicieran las observaciones, a su nivel de gobierno, que considerara oportunas.

XIV. Con fecha 27 de abril de 2026, esta **DGIRA** notificó el Oficio No. SRA/DGIRA/DG-03281 del día 21 del mismo mes y año, esta **DGIRA** solicitó a la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos y Ordenamiento Ecológico (**DGGFSOE**) de la **SEMARNAT**, su opinión técnica con respecto del **proyecto**.

XV. Con fecha 28 de abril de 2026, se recibió en esta **DGIRA** el Oficio No. DOTDU/JIU/0999/26 *(sic.)* de fecha 24 de abril del mismo año, mediante el cual, el titular de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, para dar claridad y consolidar la opinión emitida en el ámbito de su competencia, contenida en el Oficio No. DOTDU/JIU/0975/2026 y su alcance a través del Oficio No. DOTDU/JIU/0999/2026, realizando las precisiones pertinentes al contenido de la opinión técnica en los siguientes términos:

"(...)
En atención a lo solicitado por esa autoridad, se formulan las siguientes observaciones, ***debidamente fundadas y motivadas****, respecto de la* ***congruencia de las obras y actividades del proyecto con los instrumentos de planeación urbana vigentes y aplicables en el ámbito de competencia municipal****:*
...
Por lo anterior, se reitera que la opinión técnica de esta Dirección se emite exclusivamente en el ámbito del ***ordenamiento territorial y desarrollo urbano****, conforme a las atribuciones conferidas por la normativa municipal aplicable.*

En este sentido, y con base en lo previamente expuesto, ***no se advierte incompatibilidad entre las obras y actividades del proyecto y los instrumentos de planeación urbana vigentes y aplicables****, en el ámbito de competencia de esta Dirección."*

XVI. Con fecha 29 de abril de 2026, se recibió en esta **DGIRA** vía correo electrónico, el Oficio No. SEMADET/400/2026 de fecha 21 de abril del mismo año, mediante el cual, la **SEMADET** emitió fundada y motivada, la opinión técnica a nivel de su gobierno, para el **proyecto**, concluyendo lo siguiente:

"(...)

"Con base en el análisis técnico realizado, se determina que, en materia de ordenamientos aplicables, el proyecto es ***parcialmente viable****, toda vez que resulta congruente con la planeación urbana establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano vigente, al ubicarse en un área previamente urbanizada y con un uso de suelo compatible para desarrollo habitacional multifamiliar vertical. No obstante, en materia de ordenamiento ecológico se identifican elementos de alta sensibilidad ambiental, derivados de su localización dentro de una Unidad de Gestión Ambiental con política de conservación y fragilidad ambiental alta, conforme al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional Costa Alegre (última actualización 2011), así como por su proximidad al Área Natural Protegida Estero El Salado, ubicada aproximadamente a 141 metros del sitio del proyecto.*

En este sentido, si bien el proyecto no se ubica dentro de los límites del ANP ni contraviene de manera directa las restricciones establecidas en instrumentos normativos específicos, si presenta una potencial interacción indirecta con dicho ecosistema, particularmente asociada a la altura proyectada de la edificación (aproximadamente 105 metros), la cual genera proyección de sombras sobre el estero durante ciertos periodos del año (noviembre a febrero), pudiendo incidir en la dinámica ecológica de la vegetación de manglar. Derivado de los riesgos identificados en materia de biodiversidad, hidrología y riesgo social, esta dirección hace de su conocimiento estas vulnerabilidades y recomienda que la instancia encargada de dictaminar la viabilidad del proyecto las valore estrictamente en su proceso de evaluación, en aras de salvaguardar la integridad ecológica del patrimonio natural del Estado de Jalisco.

Adicionalmente, se identifican áreas de oportunidad en la integración de información técnica, como la caracterización de flora y fauna marina. Lo cual resulta relevante dada la cercanía del proyecto con el sistema estuarino.

Bajo este contexto, se considera que el proyecto tiene una ***viabilidad ambiental parcial*** *de manera condicionada, sujeto a la implementación estricta, verificable y oportuna de las medidas de mitigación, compensación y restauración planteadas por el promovente, así como de aquellas señaladas en el presente oficio y las adicionales que, en su caso, establezca la autoridad competente. En virtud de lo anterior, se estima* ***parcialmente procedente*** *que la autoridad ambiental federal, en el ámbito de sus atribuciones, valore la autorización del proyecto bajo un esquema de condicionamiento estricto, considerando la totalidad de los elementos técnicos expuestos en la presente opinión, a fin de garantizar la protección del equilibrio ecológico la conservación de los ecosistemas asociados.*

Finalmente, debo informarle que este documento es solo con fines informativos, y no lo exime del cumplimiento normativo requerido en esta o en otras materias y por las dependencias federales, estatales y/o municipales competentes, ya que como se indicó previamente, esta Unidad Administrativa no es competente de evaluar el impacto ambiental del ***proyecto****, toda vez que son obras y actividades previstas en el* ***artículo 28*** *de la* ***LGEEPA*** *y el* ***artículo 5*** *del* ***REIA****."*

El original del Oficio No. SEMADET/400/2026 de fecha 21 de abril de 2026, se recibió en esta **DGIRA** el día 30 de abril del mismo año.

XVII. Con fecha 04 de mayo de 2026, esta **DGIRA** notificó el Oficio No. SRA/DGIRA/DG-3330-26 de fecha 22 de abril de 2026, su determinación de ampliar el plazo de evaluación del **proyecto** hasta por un periodo de **60 (sesenta) días** adicionales contados a partir del vencimiento del primer periodo de evaluación, con base en los razonamientos establecidos en dicho oficio y lo previsto en el último párrafo del artículo 46 del **RLGEEPAMEIA**.

XVIII. Con fecha 24 de junio de 2026, se recibió en esta **DGIRA** el OFICIO No. SGPARN.014.02.01.01.187/26 de fecha 12 del mismo mes y años, mediante el cual la **ORE** de la **SEMARNAT** en el Estado de Jalisco, remitió la documentación del procedimiento llevado a cabo en materia forestal para el **proyecto**, donde en lo particular se tiene lo siguiente:

- **i.** Oficio No. SGPARN.014.02.01.01.109/26 de fecha 31 de marzo de 2026, correspondiente a la solicitud de opinión técnica del **DTU-BR** del **proyecto** por parte de la **ORE** de la **SEMARNAT** en el Estado de Jalisco al Consejo Forestal Estatal de la Oficina de Representación Estatal de la CONAFOR en Jalisco.
- **ii.** Oficio No. SGPARN.014.02.01.01.183/26 de fecha 25 de mayo de 2026, mediante el cual la **ORE** de la **SEMARNAT** en el Estado de Jalisco, hizo del conocimiento de la **promovente**, la fecha en que se realizaría la visita técnica al predio objeto de la solicitud del **DTU-BR**.
- **iii.** Informe de Visita Técnica al predio del **DTU-BR**, de fecha 29 de mayo de 2026, signado por el Representante Legal de la **promovente**, el Responsable Técnico del **DTU-BR**, así como por personal de la **ORE** de la **SEMARNAT** en el Estado de Jalisco.
- **iv.** Oficio No. COFORE/JAL/041/2026 003333 de fecha 28 de mayo de 2026, a través del cual informó a la ORE de la SEMARNAT en el estado de Jalisco, sobre la opinión para el **DTU-BR**, conforme a la sesión celebrada el 28 de mayo de 2026.
- **v.** Oficio No. COFORE/JAL/041/2026 de fecha 28 de mayo de 2026, a través del cual, la Dirección de Recursos Naturales de la **SEMADET,** emitió su opinión para el **DTU-BR** del **proyecto**.

XIX. Con fecha 21 de agosto de 2026, mediante Oficio No. SRA/DGIRA/DG-06171-26 de fecha 28 de julio del mismo año, esta **DGIRA** notificó a la **promovente**, como parte del procedimiento para autorizar el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, debería depositar al Fondo Forestal Mexicano (FFM) la cantidad de $84,159.22 (ochenta y cuatro mil ciento cincuenta y nueve pesos 22/100 M.N.), por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento, en una superficie de 0.462489 ha de vegetación forestal de tipo vegetación secundaria de selva mediana subcaducifolia, en el Estado de Jalisco.

XX. Con fecha 26 de agosto de 2026, mediante el escrito sin número de fecha 24 del mismo mes y año, la **promovente** presentó a esta **DGIRA**, el comprobante Sello digital del CFDI de la Transferencia, Folio: 4776, Serie: DINFFM, Lugar de Emisión: 45019, Clave Unidad: E48 COMPENSACIÓN AMBIENTAL PROYECTO ALISIA, por un monto de $84,159.22 (ochenta y cuatro mil ciento cincuenta y nueve pesos 22/100 M.N., la cual fue realizada por la **promovente** a favor del Fondo Forestal Mexicano por concepto de compensación ambiental, conforme a lo indicado en el **RESULTANDO XIX** del presente oficio.



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. SRA/DGIRA/DG-07406-26

C O N S I D E R A N D O:

AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL Y CAMBIO DE USO DEL SUELO EN TERRENOS FORESTALES POR EXCEPCIÓN

1. Que los artículos 1, 4 párrafo sexto, 27 y 73 fracción XXIX-G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (**CPEUM**); 1, 2 fracción I, 14 párrafo primero, 26 fracción VIII y 32 Bis, fracciones I, III, XI, XXXIX y XLV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (**LOAPF**); 1 fracciones I y II, 5 II, X, XI y XXI y 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**); 7 fracción VI, 10 fracción XXX, 14 fracción XI y 68 fracción I de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (**LGDFS**); los cuales, en una interpretación sistemática y armónica de sus textos, tutelan el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, así como la protección al ambiente y la preservación y restauración del equilibrio ecológico; además, que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación; con objeto de regular y fomentar el manejo integral y sustentable de los territorios forestales; correspondiendo a la **SEMARNAT** la evaluación del impacto ambiental de las obras o actividades a que se refiere el artículo 28 de la **LGEEPA**; así como, expedir, por excepción, las autorizaciones de cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

2. Que los artículos 28 primer párrafo y fracciones VII, IX y X de la **LGEEPA**; 93 de la **LGDFS**; 5, incisos O), fracción I, Q) primer párrafo y R), fracción I del **RLGEEPAMEIA**; 18 fracciones I y II, inciso e) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**RISEMARNAT**); **PRIMERO**, **SEGUNDO** fracciones I, II y V y **CUARTO** del **ACUERDO**; interpretados de manera sistemática y armónica, en su parte conducente establecen que, corresponde a esta **DGIRA** resolver el trámite **SEMARNAT-09-001-B** "*Trámite unificado de cambio de uso del suelo forestal. Modalidad B*", que integra en un solo procedimiento administrativo el trámite relativo a la autorización en materia de impacto ambiental y el trámite de autorización de cambio de uso de suelo forestal, para proyectos de obras y actividades en áreas naturales protegidas de competencia de la federación y que requieran cambio de uso de suelo en terrenos forestales, que promuevan dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y los gobiernos de las entidades federativas, municipios o demarcaciones territoriales de la Ciudad de México.

   Al respecto, el **proyecto** presentado ante esta **DGIRA** por la **promovente** mediante el **DTU-BR**, considera el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales en una superficie de 0.462489 ha, con vegetación secundaria de selva mediana subcaducifolia, para llevar a cabo el desarrollo de un desarrollo inmobiliario habitacional privado ubicado en un ecosistema costero; por lo cual, se encuadra en los supuestos previstos en el párrafo que antecede.

3. Que los artículos 1, 4, 5 fracciones II, X, XI y XXI, 28, fracciones VII, IX y X, 30 y 35 primero, segundo y tercer párrafos de la **LGEEPA**; 93 de la **LGDFS**; 2, 3 fracciones I TER, VII, IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, II y VII, 5 incisos O), fracción I, Q) y R), fracción I, 9, 10 fracción I, 11, fracción IV, 13, 14, 17, 19, 21, 27, 37, 38, primer párrafo, 44, 45 y 46 del **RLGEEPAMEIA**; 138, 139 y 141 fracciones II, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII y XIII, 141, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152 y 153 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (**RLGDFS**); artículos **CUARTO**,



SÉPTIMO, **NOVENO** y **DÉCIMO** del **ACUERDO**, conforme a lo señalado en los **RESULTANDOS** del **I** al **XX** y en los **CONSIDERANDOS 1** y **2** de la presente **Resolución Administrativa**, una vez presentado el **DTU-BR** por la **promovente** e iniciado el **PEIA**, esta **DGIRA**, en el ámbito de su competencia y en el ejercicio de sus atribuciones, procedió a revisar que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en la **LGEEPA** y la **LGDFS**; así como, en sus Reglamentos, a las normas oficiales mexicanas aplicables y al **ACUERDO**; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Dirección General se sujeta a lo que establecen los ordenamientos antes invocados, así como a los programas de ordenamiento ecológico del territorio y de desarrollo urbano, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; asimismo, se evalúan los posibles efectos de las obras y actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y los recursos que serán sujetos de aprovechamiento o afectación; lo anterior, conforme a los considerandos subsecuentes.

Información ambiental, participación social y consulta pública.

4. Que conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA**; 40 párrafo segundo y 4 fracción IV, 26 fracción III, 37, 39, 40, 41, 42 y 43 del **RLGEEPAMEIA**, que interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente establecen que la Secretaría a solicitud de cualquier persona de la comunidad de que se trata, podrá llevar a cabo una consulta pública a los proyectos sometidos a las manifestaciones de impacto ambiental ante esta **DGIRA**; para lo cual, 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** y **V** de la presente **Resolución Administrativa**, con el fin de garantizar el derecho de participación social dentro del **PEIA**, al respecto la publicación del **Proyecto** se llevó a cabo a través de la SEPARATA DGIRA/0012/26, Año XXIV denominada "*Listado de ingreso de proyectos y emisión de resolutivos derivados del procedimiento de EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL*", de fecha 12 de marzo de 2026, para que cualquier persona de la comunidad de que se trate, solicitara se llevara a cabo la Consulta Pública del **proyecto**. En este sentido, el plazo para la presentación de la solicitud antes referida computó a partir del 13 al 27 de marzo de 2026, periodo dentro del cual, esta **DGIRA** no recibió solicitud alguna de consulta pública para el **proyecto**; asimismo, a la fecha de la emisión del presente oficio de Acuerdo, tampoco se recibió en esta Unidad Administrativa, opinión u observación alguna sobre las obras y actividades del **proyecto**.

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES.

5. Que el lineamiento SÉPTIMO del **ACUERDO** establece que el **DTU-BR** contendrá la información indicada en el artículo 13, fracción II del **RLGEEPAMEIA**, el cual dispone la obligación a la **promovente** de incluir en el documento que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**, siendo que para el presente caso, de acuerdo a la información presentada en el **DTU-BR**, el área del **proyecto** se integra del polígono de propiedad privada (6,741.80 m²) denominado "lote urbano baldío identificado como fase II de Isla Iguana", el cual queda como remanente del Polígono I-J, así como de una fracción

del Recinto Portuario de Puerto Vallarta (3,801.77 m²), que, en su conjunto, estas superficies conforman un polígono de 10,543.57 m²:

Polígono	Superficie (m²)	Superficie (ha)	Régimen jurídico de las superficies del proyecto (Instrumentos)
Propiedad Privada	6,741.80	0.674180	Instrumento Público No. 15,573
Recinto Portuario de Puerto Vallarta	3,801.77	0.380177	Decreto que determina el Recinto Portuario de Puerto Vallarta, Jal. Publicado en el D.O.F., 20 de abril de 1988
Total	10,543.57	1.054357	

El terreno de propiedad privada a desarrollar, con una superficie de 6,741.80 m² (0.674180 ha), presenta diversas intervenciones que lo han modificado, conforme lo siguiente:

Elemento		Superficie (m²)	Superficie (ha)	Condiciones
Vialidades	Calle Los Peines (Recinto Portuario)	718.12	0.071812	Fracción de vialidad abandonada (a demoler)
	Servidumbre	505.03	0.050503	Conforme a Escritura pública No. 2,736 (a remodelar)
Condominio Isla Iguana I		893.76	0.089376	Contiene edificio de servicios (a demoler), área de accesos vehicular y peatonal así como áreas verdes (a mejorar)
SUBTOTAL:		2,116.91	0.211691	Superficie afectada por obras (a demoler)
Terreno Forestal		4,624.89	0.462489	Presenta vegetación secundaria de selva mediana subcaducifolia
TOTAL:		**6,741.80**	**0.647180**	**Conforme a Escritura Pública No. 15,573**

Ahora bien, el **proyecto** no prevé hacer uso de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), considerando que el Artículo 19 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, establece que, para las dársenas y canales de las marinas bajo administración de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, la ZOFEMAT se determinará como una faja que no excederá más de 3 m.

A partir de las características presentes del predio, el **proyecto** consiste en la conformación de un desarrollo inmobiliario habitacional privado, que combina actividades recreativas, contribuyendo al desarrollo económico de la región y consolidación de la Zona Metropolitana de Puerto Vallarta-Bahía de Banderas, para lo cual requiere el **CUSTF** por la remoción de 0.462489 ha, con vegetación secundaria de selva mediana subcaducifolia, con estratos arbóreo (0.3422645 ha) y herbáceo (0.1202245 ha), para llevar a cabo las siguientes obras y actividades:

- Construcción de una torre, con una altura máxima de 105.971 m sobre el nivel de calle y 108.971 m sobre el nivel del mar, albergará 224 departamentos distribuidos entre los niveles 01 al 25, con 7 niveles Tipo (número de departamentos y número de habitaciones por nivel Tipo). La superficie de construcción de la torre será de 32,360.64 m². La superficie techada sobre nivel de banqueta será de 26,967.20 m².
- El nivel Planta Baja será el acceso a la torre, desplantado a 1.8 m sobre el nivel de calle, albergará el lobby de la torre, amenidades, una alberca con jacuzzi, asoleaderos, una cancha de Pickleball, área de ejercicio al aire libre, área fitness, área social, área de snacks, un área lounge, biblioteca y un área para asador, así como diversas áreas ajardinadas. Su superficie de desplante será de 1,432.654 m².

- El nivel Roof Garden, correspondiente al nivel 26 de la torre (último nivel), será destinado para amenidades de uso común de los residentes: ludoteca, alberca, jacuzzi, asoleaderos, regadera, terrazas y áreas ajardinadas; asimismo, contará con áreas de servicio tales como cuarto de máquinas de la alberca, cuarto de aseo, bodegas, lockers, sanitarios y vestidores. La superficie total de la losa del nivel es de 1,210.44 m², de los cuales 872.114 m² corresponden a superficie techada y los 338.326 m² restantes, corresponderán a áreas exteriores descubiertas.
- El nivel de calle: área de andador y vialidades, de 740 m² concesionados[3], a base de adoquín pórfido y zanja de infiltración para el manejo de agua pluvial, será el ingreso al conjunto habitacional por medio de escaleras, integrado con áreas verdes con vegetación nativa.
- El nivel Sótano, desplantado a 3.28 m bajo el nivel de calle, albergará 112 cajones de estacionamiento (108 estándar y 4 para discapacitados) y diversas áreas: oficinas administrativas, áreas de empleados, cuartos para servicios de la torre, bodegas, cuarto de máquinas para la alberca del nivel Planta Baja, 3 vasos de cisterna y un cuarto de mantenimiento. El desplante del nivel será de 5,393.44 m².
- Adicionalmente, se prevé el mejoramiento de las vialidades de acceso al predio y aquellas colindantes a la propiedad privada, así como la construcción de un andador y baños públicos

Las características particulares de las obras inmobiliarias del **proyecto**, se describen en el Capítulo II, páginas 34 a 71 del **DTU-BR**.

El **proyecto** se ubica en las siguientes coordenadas UTM extremas, Zona 13N, Datum (WGS84):

Coordenadas UTM del predio del proyecto								
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	474260.485	2284683.77	13	474356.152	2284640.60	25	474370.817	2284692.58
2	474233.769	2284703.09	14	474358.966	2284646.53	26	474364.713	2284699.57
3	474225.964	2284693.53	15	474363.914	2284659.45	27	474341.552	2284725.72
4	474239.087	2284682.46	16	474365.273	2284663.27	28	474396.351	2284777.04
5	474251.358	2284672.01	17	474365.795	2284665.43	29	474380.284	2284791.81
6	474335.063	2284607.04	18	474366.493	2284669.37	30	474328.924	2284739.20
7	474337.664	2284606.15	19	474366.872	2284673.35	31	474307.937	2284718.03
8	474340.994	2284606.26	20	474366.931	2284677.35	32	474269.550	2284695.01
9	474343.390	2284607.58	21	474366.970	2284679.88	33	474261.082	2284684.50
10	474346.310	2284615.57	22	474367.005	2284681.51	34	474260.485	2284683.77
11	474350.363	2284625.26	23	474370.681	2284691.33			
12	474353.453	2284634.06	24	474370.950	2284691.93			

De polígono sujeto al **CUSTF**, la **promovente** identificó dos sub clasificaciones por estrato, que conforme a las superficies que abarcan cada uno de ellos, son las siguientes:

Tipo de vegetación	Superficie total		Superficie de CUSTF	
	m²	ha	m²	ha
Vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia	3,422.645	0.3422645	3,422.645	0.3422645

[3] Administración del Sistema Portuario Nacional de Puerto Vallarta (ASIPONA-PV).

Tipo de vegetación	Superficie total		Superficie de CUSTF	
	m²	ha	m²	ha
Vegetación secundaria herbácea de selva mediana subcaducifolia	1,202.245	0.1202245	1,202.245	0.1202245
Total	**4,624.89**	**0.462489**	**4,624.89**	**0.462489**

La **promovente** establece que la vegetación del predio está caracterizada en su estrato arbóreo por individuos de 1.5 hasta 15 m de alto, encontrando entre otras especies: *Bursera simaruba, Ficus pertusa, Gliricidia sepium, Guazuma ulmifolia, Leucaena leucocephala* y *Pithecellobium dulce;* en el estrato arbustivo especies tales como *Morisonia flexuosa* y *Chrysalidocarpus lutescens*; y en el estrato herbáceo: *Cymbopogon citratus, Euphorbia dioeca, Euploca procumbens, Ipomoea purpurea* y *Lasiacis divaricata*.

De los resultados estimados obtenidos por la **promovente** en la cuantificación del volumen forestal en la superficie censada de 4,624.89 m², se contabiliza la remoción de 151 individuos arbóreos nativos con un volumen total de 51.063 m³ de madera, conforme lo que se cita a continuación:

Especie	Superficie Censo	Individuos	Área basal	Volumen m³
Bursera simaruba	4,624.89	47	0.711	2.647
Ficus crocata	4,624.89	1	2.389	18.904
Ficus pertusa	4,624.89	2	1.290	8.725
Gliricidia sepium	4,624.89	1	0.057	0.082
Guazuma ulmifolia	4,624.89	10	0.304	1.010
Leucaena leucocephala	4,624.89	38	0.196	0.243
Pithecellobium dulce	4,624.89	40	7.472	18.983
Pithecellobium lanceolatum	4,624.89	1	0.010	0.026
Psidium guajava	4,624.89	1	0.025	0.079
Simarouba amara	4,624.89	3	0.008	0.021
Tabebuia rosea	4,624.89	1	0.003	0.008
Vachellia macracantha	4,624.89	6	0.113	0.334
Total	**4,624.89**	**151**	**12.577**	**51.063**

En lo particular, si bien se censaron 154 individuos arbóreos, en el cálculo del volumen[4] de las especies de arbolado registradas en el censo del predio, se identificaron dos excepciones sin ecuación asignada: *Cassia Fistula*, debido a que es una especie introducida con fines de ornato que no se distribuye de manera natural en México, y *Citrus x latifolia*, por ser una especie de origen híbrido proveniente del sudeste asiático.

Del estrato arbustivo, con un registró un total de 2 individuos y 0.679 m² de cobertura

[4] La **promovente** consignó haber identificado las especies de arbolado-cálculo del volumen volumétrico, mediante el uso de la ecuación alométrica correspondiente *"...utilizada por la CONAFOR para el Inventario Nacional Forestal y de Suelos (INFyS) del ciclo 2015 – 2020, la mayoría provenientes del Sistema Biométrico Forestal (SiBiFor). Sin embargo, debido a que para el estado de Jalisco la mayoría de las ecuaciones corresponden a especies de bosques templados (Pinos y Encinos) y no existen ecuaciones específicas para las especies de selvas tropicales, se utilizaron ecuaciones de otros estados. Se procuró que, en caso de haber opciones, se utilizaran aquellas de estados ubicados en la vertiente del Pacífico cuya composición y estructura forestal fueran similares a las de Jalisco."*

Especie	Superficie muestreada	Individuos	Cobertura
Chrysalidocarpus lutescens	197.4	1	0.238
Morisonia flexuosa	197.4	1	0.442
Total	**197.4**	**2**	**0.679**

En tanto que el estrato herbáceo, en una superficie de 7 m², se registraron un total de 58 individuos, abarcando una cobertura de 3.5 m², mientras que para la de **CUSTF** se restima 38,321 individuos con una cobertura de 2,312.445 m². El número de individuos y la cobertura estimada para el estrato herbáceo son muy variables, lo cual se atribuye a la dinámica del ciclo de vida de las especies herbáceas: se estima que la cobertura del estrato herbáceo corresponde al 50% de la superficie total (superficie total del predio 4,624.89 m²). Proporcionalmente, esta es la superficie total que el estrato herbáceo cubre en el predio:

Especie	Superficie muestreada (7 m²)			Superficie de cambio de uso de suelo (4,624.89 m²)		
	Superficie muestreada	Individuos	Cobertura	CUSTF	Individuos	Cobertura
Anoda cristata	7	4	0.35	4,624.89	2,643	231.245
Euphorbia dioeca	7	4	0.1	4,624.89	2,643	66.070
Euploca procumbens	7	5	0.1	4,624.89	3,303	66.070
Lasiacis divaricata	7	8	0.5	4,624.89	5,286	330.349
Megathyrsus maximus	7	12	0.9	4,624.89	7,928	594.629
Paspalum paniculatum	7	6	0.45	4,624.89	3,964	297.314
Rivina humilis	7	4	0.25	4,624.89	2,643	165.175
Ruellia blechum	7	7	0.2	4,624.89	4,625	132.140
Serjania trifoliolata	7	8	0.65	4,624.89	5,286	429.4540
Total	**7**	**58**	**3.5**	**4,624.89**	**38,321**	**2,312.445**

Para mayor referencia y de acuerdo a la información presentada por la **promovente** en el **DTU-BR**, la poligonal en la que se llevará a cabo el **CUSTF** se ubican en las siguientes coordenadas extremas UTM, Datum WGS84, Zona 13:

Vértice	X	Y	Vértice	X		Vértice	X	Y
0	474347.008	2284710.417	7	474331.214	2284627.700	14	474270.702	2284692.301
1	474351.337	2284701.099	8	474326.061	2284631.628	15	474280.115	2284697.813
2	474352.985	2284697.858	9	474295.690	2284656.057	16	474296.035	2284707.694
3	474355.035	2284693.233	10	474274.697	2284672.782	17	474305.282	2284713.874
4	474355.757	2284684.578	11	474260.645	2284683.966	18	474326.457	2284701.143
5	474355.519	2284681.492	12	474261.082	2284684.499	19	474344.285	2284718.467
6	474354.075	2284675.437	13	474263.569	2284687.586	20	474347.008	2284710.417

Las obras provisionales y asociadas al **proyecto**, son las siguientes:

- Obras de acceso provisional al sitio de la obra.
- Ingreso de maquinaria pesada y materiales, a través de la zona de "Los Peines", para llevar a cabo la demolición de infraestructura actual (fase II de Isla Iguana y Calle Los Peines-Recinto Portuario), y la adecuación de banquetas

existentes, retiro de cercado perimetral temporal y nivelación superficial y señalización de acceso, con una estimación total de 852.19 m³ y 980.02 kg de RCD (residuos de construcción y demolición).

- Instalación de un área de servicios auxiliares provisionales, para albergar: sanitarios portátiles (un baño por cada 15 trabajadores), almacén temporal, almacén de residuos de manejo especial (RME), de residuos peligrosos (RP), de residuos sólidos urbanos (RSU); oficinas móviles tipo camper, comedor y área de descanso del personal.
- Patio de maniobras y zonas de acopio de materiales con una superficie de 450 m².
- Área de abastecimiento de maquinaria.
- Infraestructura provisional técnica (grúa trepadora y apuntalamiento estructural).

La descripción de las obras y actividades del **proyecto**, se presentan de manera detallada en las páginas 34 a 143 del Capítulo II de la **MIA-R**.

VINCULACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES.

6. Que el lineamiento SÉPTIMO del **ACUERDO** establece que el **DTU-BR** contendrá la información indicada en el artículo 13, fracción III del **RLGEEPAMEIA**, el cual dispone la obligación a la **promovente** para incluir en el documento que somete a evaluación, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades del **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso del suelo, entendiéndose por esta vinculación la relación jurídica obligatoria entre las obras y actividades que lo integran y los instrumentos jurídicos aplicables; así las cosas y considerando que el **proyecto** se ubica en el Municipio de Puerto Vallarta, en el Estado de Jalisco, y de acuerdo con las coordenadas UTM proporcionadas en el **DTU-BR,** se identificó lo siguiente:

a) Que esta **DGIRA** consideró para evaluar el **DTU-BR** lo establecido en la **LGDFS**[5] en sus artículos 6, 7 fracción VI, 14 fracción XI, 53, 69 fracción II, 93, 94, 163, así como Primero TRANSITORIO el cual establece que "*Se abroga la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de febrero de 2003, con sus posteriores reformas; y se derogan todas las disposiciones que se opongan o contravengan a la nueva Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable*".

En vinculación con lo anterior y considerando que el **proyecto** será una obra inmobiliaria nueva al interior de un ecosistema costero que requiere del **CUSTF** por parte de la **promovente**, conforme a lo establecido en los artículos 28, fracciones VII, IX y X de la **LGEEPA**, y 5, incisos O), fracción I, Q) y R), fracción I de su **RLGEEPAMEIA**.

b) Que en virtud de que el **proyecto** requiere del cambio de uso de suelo en una superficie de para lo cual requiere el **CUSTF** por la remoción de 0.462489 ha de vegetación secundaria de selva mediana subcaducifolia, se ajusta a lo establecido en los artículos 28, fracción VII de la **LGEEPA**, 93 de la **LGDFS**, 121, fracciones V, IX, X, XI, XIII y XIV del **RLGDFS** y 5, inciso O), fracción I del **RLGEEPAMEIA**.

[5] Publicada en el Periódico Oficial de la Federación el 5 de junio de 2018 y su última reforma publicada del 28 de abril de 2022.

c) Que conforme al análisis realizado por esta **DGIRA** a la información contenida en el **DTU-BR**, y de acuerdo a lo corroborado en el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA)[6], se constató que el **proyecto** no incide dentro de algún Área Natural Protegida (ANP) de carácter federal, estatal o municipal.

En su análisis sistemática y armónica, esta **DGIRA** parte de lo establecido en el artículo 7, fracción V de la **LGEEPA**, respecto a la facultad de los Estados, sobre el *"establecimiento, regulación, administración y vigilancia de las áreas naturales protegidas previstas en la legislación local, con la participación de los gobiernos municipales"*, así como lo previsto por el artículo 46, fracción IX y primer párrafo de la **LGEEPA**, sobre la consideración de las áreas naturales protegidas, en relación a los *"Parques y Reservas Estatales, así como las demás categorías que establezcan las legislaciones locales"*, bajo el entendido de que *"son competencia de la Federación las áreas naturales protegidas comprendidas en las fracciones I a VIII y XI anteriormente señaladas"*. Lo anterior, derivado de que la poligonal del **proyecto** se ubica a 240 m al suroeste de la poligonal Parque Estatal "Estero el Salado", así como a 140 m del buffer de 100 m con dicho Parque Estatal, pero sin una conexión de terreno con la misma, al asentarse entre sus poligonales, al carretera núm. 200 Tepic-Puerto Vallarta, siendo que en la valoración de las acciones, obras y actividades a desarrollarse para la implementación del **proyecto**, esta **DGIRA** atiende que el buffer administrativo que genera la ubicación del predio a intervenir con respecto del Parque Estatal El Salado, corresponde a una zona de amortiguamiento que permitirá la conservación de los recursos naturales presentes en el área natural protegida de carácter estatal, al tenor de que se apliquen de manera oportuna las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en el **DTU-BR**.

d) Que conforme al análisis realizado por la **promovente** y como fue corroborado por esta Unidad Administrativa en el SIGEIA, se constató que el sitio de ubicación del **proyecto** se encuentra regulado por los siguientes instrumentos de planeación:

- **Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio,** publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de septiembre de 2012, ubicando al proyecto en la Región ecológica 6.32, dentro de la Unidad Ambiental Biofísica (UAB) 65. Sierras de la Costa de Jalisco y Colima, la cual tiene asignada una política ambiental de Protección, preservación y aprovechamiento sustentable, cuyo Eje Rector es el de Preservación de flora y fauna, Coadyuvantes del desarrollo: Minería - Forestal, Asociados del desarrollo: Ganadería - Turismo, prioridad de atención Baja, asignándole las Estrategias: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15 BIS, 21, 22, 23, 31, 33, 37, 38, 42, 43, 44, dirigidas a lograr la sustentabilidad ambiental del territorio, al mejoramiento del sistema social e infraestructura urbana, así como al fortalecimiento de la gestión y la coordinación institucional; para ello y de la lectura y observancia al instrumento, esta **DGIRA** observa que ninguna de las Estrategias asignadas a la UAB 65, restringe o prohíbe específicamente las obras y actividades pretendidas a desarrollar durante la conformación, operación y mantenimiento del **proyecto**, sino por el contrario, conforme al *Grupo I. Dirigidas a lograr la sustentabilidad ambiental del Territorio*, estrategias 21, 22 y 23, y al *Grupo II. Dirigidas al mejoramiento del sistema social el infraestructura urbana*, estrategia 31, se persigue el rediseño, orientación, sostenimiento y

[6] Disponible al público en la siguiente dirección electrónica: http://www.semarnat.gob.mx/Pages/inicio.aspx.

diversificación de los instrumentos, políticas y orientación a la política turística del territorio para el desarrollo regional, con las mejores relaciones de consumo (turistas) y beneficios (locales), bajo la generación e impulso de las condiciones necesarias para el desarrollo de las ciudades y zonas metropolitanas, con una visión de seguridad, competitividad, sustentabilidad, estructuración y con bajo costo.

De su observancia y aplicación, el **POEGT** promueve un esquema de coordinación y corresponsabilidad entre los sectores de la Administración Pública Federal, a quienes está dirigido este Programa, que permite generar sinergias y propiciar un desarrollo sustentable en cada una de las regiones ecológicas identificadas en el territorio nacional; en este sentido dada su escala y alcance; su objetivo no es el de autorizar o prohibir el uso del suelo para el desarrollo de las actividades sectoriales, sino que los diferentes sectores del gobierno federal puedan orientar sus programas, proyectos y acciones de tal forma que contribuyan al desarrollo sustentable de cada región, sin detrimento en el cumplimiento de los programas de ordenamiento ecológico locales o regionales, las Áreas Naturales Protegidas, las Normas Oficiales Mexicanas, entre otros.

- **Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada "Costa Alegre" del Estado de Jalisco**, el cual entró en vigor el 12 de septiembre de 2021 **para los municipios de Cabo Corrientes, Cihuatlán, Tomatlán y La Huerta, Jalisco**, quedando expresamente excluido el municipio de Puerto Vallarta, y los restantes, donde el **proyecto** se ubicaría en la poligonal de actuación denominada Tu 4025 C, la cual espacialmente presenta una sobre posición con respecto del Centro de Población de la cabecera municipal de Puerto Vallarta, Jalisco[7].

  De acuerdo a lo establecido en el artículo 3, fracción XXIV de la **LGEEPA**, *el ordenamiento ecológico es un instrumento de política ambiental cuyo objeto es regular o inducir el uso del suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr* la *protección del medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos,* y bajo este tenor, el artículo 20 BIS 2 de la **LGEEPA**, establece que los Gobiernos de las entidades federativas, en los términos de las leyes locales aplicables, podrán formular y expedir programas de ordenamiento ecológico regional, que abarquen la totalidad o una parte del territorio de una entidad federativa, en tanto que el artículo 20 BIS 4 de la **LGEEPA** refiere que el objeto de los ordenamientos ecológicos locales es el de regular los usos de suelo fuera de los centros de población, lo cual se sustenta y fortalece con lo establecido en el artículo 20 BIS 5, fracción III de la citada Ley, que refiere que *"Las previsiones contenidas en los programas de ordenamiento ecológico local del territorio, mediante las cuales se regulen los usos del suelo, se referirán únicamente a las áreas localizadas fuera de los límites de los centros de población. En los programas de ordenamiento ecológico local del territorio se establecerán límites geográficos hasta donde se pueden extender las áreas urbanizables de los centros de población en el territorio ordenado. (...)"*

  Esta **DGIRA**, de lo analizado de manera sistemática y armónica la vinculación asentada en el **DTU-BR**, mediante acuerdo publicado el **12 de marzo de 2022** en el *Periódico Oficial del Estado de Jalisco*, el C. Gobernador del Estado

[7] Limites que están definidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU-PV-2020), y en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado "Distrito Urbano 5" (PPDU-DU5), publicados el día 24 de diciembre del 2020 en la Gaceta Municipal de Puerto Vallarta, Año 03, Número 18, Tomos 01 y 02 respectivamente, y registrados en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Puerto Vallarta, Jalisco, el día 23 de abril de 2021

reformó el diverso **Acuerdo DIELAG ACU 073/2021**, publicado el **11 de septiembre de 2021**, específicamente en lo relativo a su **Artículo Quinto**, para quedar como sigue:

*"**QUINTO.** Se deroga el Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región Costa Alegre, publicado el 27 de febrero de 1999 en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco, con Fe de erratas del 29 de abril de 1999, **únicamente** en lo que respecta a los municipios de **Cabo Corrientes, Cihuatlán, Tomatlán y La Huerta**, de la región denominada Costa alegre, por lo que **continúa vigente** en lo que corresponde los municipios de **Puerto Vallarta, Cuautitlán de García Barragán, Casimiro Castillo, Villa Purificación, Autlán de Navarro y Talpa de Allende**, todos ellos del Estado de Jalisco."*

En lo particular, la **promovente** anexó copia de la Opinión Favorable de Congruencia emitida por la Dirección General de Ordenamiento Territorial (DGOT) de la SEMADET, mediante Oficio **SEMANET/No. 0059/2028**, de fecha 31 de diciembre de 2018, y Oficio **SEMADET/DEPOTGU No. 056/2021**, de fecha de 10 de marzo de 2021, en cuyos pronunciamientos administrativos poseen relevancia jurídica sustantiva, conforme lo siguiente:

- ***Confirma que el predio se ubica dentro de un área urbana consolidada**, cuya existencia antecede a la emisión del POER Costa Alegre.*
- ***Valida la compatibilidad del proyecto** con los parámetros urbanísticos del PPDU-DU5 Marina Vallarta.*
- *Reconoce que **el régimen normativo aplicable al predio es el urbano**, no el ecológico regional.*

*Esta opinión tiene naturaleza de **acto declarativo de autoridad competente**, que da certeza oficial sobre la condición urbana del predio, reforzando la inaplicabilidad de las disposiciones del POER y, específicamente, de la UGA Tu4025C.*

De su aplicabilidad, esta **DGIRA** advierte para su análisis e interpretación, lo establecido en el artículo 20 BIS 5, fracción IV de la **LGEEPA**, en donde se establece que: *"Las autoridades locales harán compatibles el ordenamiento ecológico del territorio y la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, incorporando las previsiones correspondientes en los programas de ordenamiento ecológico local, así como en los planes o programas de desarrollo urbano que resulten aplicables. Asimismo, los programas de ordenamiento ecológico local preverán los mecanismos de coordinación, entre las distintas autoridades involucradas, en la formulación y ejecución de los programas."*

Al respecto, la **SEMADET** del Gobierno del Estado de Jalisco (**RESULTANDO XVI** del presente oficio), señaló para la vinculación presentada para el **proyecto**, observaciones en materia de los ordenamientos aplicables al **proyecto**, donde en materia de Desarrollo Urbano, resultaría compatible con los instrumentos vigentes; sin embargo, en materia de Ordenamiento Ecológico, identificó la presencia de elementos de alta sensibilidad ambiental dentro de la UGA Tu 4025 C del **Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada "Costa Alegre" del Estado de Jalisco**, que para el caso concreto del municipio de Puerto Vallarta, es aplicable, a lo que en su observancia y análisis de manera sistemática y armónica, esta **DGIRA** parte de los supuestos de lo establecido en el artículo 20 BIS 5, fracción IV de la **LGEEPA**, en cuanto a la aplicabilidad de dicho Programa de Ordenamiento Ecológico fuera de los centros de población, pero bajo la consideración de mantener los recursos bióticos de flora y fauna presentes en la zona donde se implementaría el **proyecto**, y su inserción en un Sistema Ambiental Regional (SAR) conformado por el hábitat del Estero El Salado, y la interacción indirecta entre el **proyecto** y dicho Parque Estatal, cuyo seguimiento y vigilancia recae en el Gobierno del Estado de Jalisco.

De la opinión emitida por la **SEMADET**, la cual queda integrada en el expediente técnico-administrativo correspondiente, esta **DGIRA** coincide con dicha Dependencia Gubernamental, en cuanto a la vinculación del

proyecto con el **Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada "Costa Alegre" del Estado de Jalisco**, sobre el mantenimiento de los recursos bióticos de flora y fauna, su integración en hábitats, para permitir la realización de obras de infraestructura al interior dela poligonal Tu 4025 C, bajo la óptica de una planeación, ejecución y seguimiento de las actividades para su desarrollo limpia y sustentable, con el correcto manejo de residuos, opción de tecnologías sustentables, así como la aplicación de las medidas de mitigación, compensación y restauración establecidas por la **promovente**.

- **Programa Municipal de Desarrollo para Puerto Vallarta (PMDU-PV-2020)**[8], instrumento rector de planeación territorial que regula el crecimiento y desarrollo urbano en la totalidad del municipio, a través de la delimitación de zonas urbanizables y no urbanizables, y el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado "Distrito Urbano 5" (PPDU-DU5)**[9], que determina la zonificación secundaria del Programa Municipal en referencia, para regular y direccionar el ordenamiento urbano integral y sostenible del territorio municipal, ubicando el sitio del **proyecto** como una Zona con potencial de aprovechamiento, con aptitud para el desarrollo de actividades en beneficio del desarrollo urbano, dada su accesibilidad y un entorno próximo con servicios básicos de infraestructura o con condiciones para su dotación.

  La zonificación primaria identifica la mayor parte de la superficie del municipio de Puerto Vallarta como habitacional, con una coexistencia de otros usos (comercial y prestación de servicios), principalmente en la zona urbana consolidada del Centro de Población, y fuera de ella, predominando el uso habitacional; bajo esta clasificación, se asignaron los denominados "Distritos Urbanos", conforme al nivel de aptitud de aprovechamiento, proponiendo que todos ellos sean aptos para la redensificación que ya está siendo utilizado. En lo específico, la Zonificación Primaria del **PMDU-PV-2020**, el sitio del **proyecto** se clasifica como un Área Urbanizada (AU), con un uso de suelo **Turístico**.

  Seguidamente, el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado "Distrito Urbano 5" (PPDU-DU5)**, el cual establece una Política de mejoramiento como estrategia general, bajo la aplicación de lineamientos urbanos[10] establecidos por SEDATU y SEMARNAT; seguidamente, la clasificación de áreas y predios al interior de los Distritos, se establecen en función de las condiciones medioambientales y transformadas presentes, para normar la acción urbanísticas, así como el obtener y conservar la adecuada relación ambiental. Así, el Distrito Urbano 5, está clasificado en 3 áreas: Áreas Urbanizadas (AU)[11], Áreas Urbanizables (AUR) y Áreas No Urbanizables (ANU), siendo en la primera de ellas (AU), en la que se inserta el **proyecto**. Asimismo, el **PPDU-DU5**

[8] Gaceta Municipal de Puerto Vallarta, 24 de diciembre de 2020.
[9] Gaceta Municipal de Puerto Vallarta, 24 de diciembre de 2020.
[10] https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/935897/Lineamientos_en_materia_de_equipamiento_urbano_e_infraestructura.pdf; https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/569812/LINEAMIENTOS_SIMPLICIFCADOS_V11_compressed.pdf
[11] **Áreas Urbanizadas (AU):** Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos, servicios y demás instalaciones necesarias para la vida normal y que han cumplido con las áreas de cesión, que cuentan con su incorporación municipal, la aceptación del ayuntamiento o que están en proceso de acordarla, incluyendo aquellos asentamientos de urbanización progresiva bajo la modalidad de acción urbanística por objetivo social y que aún no han concluido con dicha acción o aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regularizar de acuerdo a los procedimientos de las leyes en la materia; estás áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana, pudiendo implicar la asignación de nuevas modalidades o intensidades para su utilización siempre y cuando exista factibilidad expresa de cobertura de servicios básicos por los entes correspondientes.

asigna 3 clasificaciones ara las compatibilidades de los y usos y destinos del suelo: permitidos, condicionados y prohibidos.

En cuanto a la Zonificación Secundaria del Distrito 5, clasificación que determina los aprovechamientos específicos o utilización particular del suelo, así como normas de control de la densidad para la edificación, el área del **proyecto** corresponde a un uso de suelo Comercial y de servicios medio **CS3 (35)**, donde los usos permitidos (P) son el Habitacional Medio (H3), Comercial y Servicios Medio (CS3), Industria Baja (I2), usos condicionados (C) Habitacional Básico (H1), Habitacional Bajo (H2), Comercial y Servicios Básico (CS1), Comercial y Servicios bajo (CS2).

En lo particular, los parámetros normativos del **PPDU-DU5** aplicables al Uso Comercial y de Servicios Medio **SC3 (35)** que aplican al predio y se ajusta el **proyecto**, son los siguientes:

Criterio	PPDU-DU5	Proyecto Alisia
Superficie mínima de lote	400 m²	6,741.80 m²
Frente mínima de lote	12 m	65.34 m
Coeficiente de ocupación del suelo (COS)	0.80 = 5,393.44 m²	1,432.654 m²
Coeficiente de utilización del suelo (CUS)	2.40 = 16,180.35 m²	16,180.35 m²
Incremento de coeficiente de utilización de suelo (ICUS)	1.60 = 10,786.88 m²	10,786.88 m²
CUS + ICUS	26,967.20 m²	26,967.20 m²
Altura máxima	Condicionado (*)	Cumple con factibilidad y permisos especiales otorgados por la Dirección de Desarrollo Urbano. Se cuenta con el Vo. Bo. de aeronáutica (Anexo II.7 del **DTU-BR**)
Restricción frontal	3 m	13.85 m y 8.46 m
Restricción posterior	3 m	6.63 m
Estacionamiento para vehículos motorizados (VM) y no motorizados (VNM)	(VM) 0.5 por vivienda (VNM) 0.5 por vivienda / (0.5) por cada 100 m² (VNM) 0.5 por cada 100 m² = 112	112 en total, distribuidos en 108 cajones convencionales y 4 para discapacitados
Índice de vivienda	30 = 224.7	224

(*)La altura será condicionada por el Anexo 14, Volumen I, Capítulo 4, al Convenio sobre Aviación Civil Internacional de la Organización de Aviación civil Internacional (OACI).

En la lectura del **PPDU-DU5**, así como de lo señalado por la **promovente** en el Capítulo III del **DTU-BR**, el **proyecto** se asienta en el estadio de la Horizontal Interna de la Superficie de Aproximación al Aeropuerto de Puerto Vallarta; para ello y en lo concerniente al visto bueno (Vo. Bo.) de aeronáutica, en el Anexo II.7 del **DTU-BR**, la **promovente** anexó el N° de Oficio 4.1.2.3.-2363 VUS de fecha 06 de septiembre de 2024, a través del cual, la Dirección de Aeropuertos adscrita a la Dirección Ejecutiva de Seguridad Aérea de la Agencia Federal de Aviación Civil (AFAC)[12], expidió para el denominado "FIDEICOMISO 5270 ALISIA", a ubicarse en las inmediaciones

[12] La AFAC, como Órgano Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT), cuenta con autonomía técnica, operativa y administrativa, así como para emitir resoluciones en materia de su competencia; para ello, el 11 de diciembre de 2025, renovó la Certificación de Aeródromo

del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta, en el municipio del mismo nombre, en el estado de Jalisco, para una elevación de 1.5 m snmm y con una altura máxima de construcción de 117.1 m, lo siguiente:

"Al respecto comento a usted que, después de llevar a cabo la revisión al "Estudio Aeronáutico del Proyecto Alisia Marino Vallarta", así como de efectuar el análisis respecto a las Superficies Limitadoras de Obstáculos del Aeropuerto internacional de Puerto Vallarta, con fundamento en lo dispuesto en los numerales 16 fracción VII de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo Numeral 8.2.4 Fracción XIII del Manual de Organización de la Agencia Federal de Aviación Civil, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 2021, Artículo 44 de la ley de Vías Generales de Comunicación, artículos 6 Bis Fracción I, y 64 de la Ley de Aeropuertos, 29 párrafo tercero, fracciones I y II, 35 del Reglamento de la Ley de Aeropuertos, así como en lo dispuesto en el artículo Cuarto y Quinto Transitorio del Decreto por el que se crea el órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes, denominado Agencia Federal de Aviación Civil, publicado en el Diario oficial de la Federación el 16 de octubre de 2019, y habiendo recibido la opinión técnica del organismo de servicios a la Navegación en el Espacio Aéreo Mexicano (SENEAM), ratificada mediante oficio 4.5.203.-204/2024 de fecha 05 de septiembre de 2024, se expide el presente documento autorizando proyecto de construcción denominado 'FIDEICOMISO 5270 ALISIA', el cual se pretende ubicar en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, en las inmediaciones del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta.

Asimismo, le comento que esta Dirección de Aeropuertos no tiene inconveniente en que se lleven a cabo las medidas de mitigación propuestas en el Estudio Aeronáutico antes mencionado, contenidas en el Numeral 4.- MEDIDAS DE MITIGACIÓN DEL RIESGO, de conformidad con lo siguiente:

'(...) 4.2.1.- Medidas de mitigación por Infraestructura (obras)...
Se pondrá un balizamiento para el edificio de la siguiente manera:
1- Se colocarán 4 luces de destello (estroboscópicas) de alta intensidad, color blanco (tipo L 865), con 200,000 candelas de intensidad diurna; 20,000 candelas en penumbra, con cambio controlado por fotocelda calibrada a 54 lux, en la cúspide del edificio del Proyecto Alisia Marina Vallarta.
2- Se colocarán luces de obstrucción color rojo (tipo-L-865) encendido fijo, control de encendido por fotoceldas calibradas a54 lux en cada vértice del punto más alto, con balizamiento secundario L-810 sencillo, a partir del tercer cuarto. Dicho señalamiento deberá permanecer en funcionamiento desde la puesta hasta la salida del sol y obligatoriamente cuando por mala visibilidad se requiera:
4.2.2.- Publicación de obstáculo en el AIP/PIA de México.
Relacionado a la primera medida de mitigación que será el balizamiento de los edificios, se solicitará la publicación del obstáculo a la Dirección ejecutiva de aviación, para que, por medio de Navegación Aérea, puedan anunciar el obstáculo en la Publicación de Información Aeronáutica (PIA) mencionando sus coordenadas y altura máxima de construcción. (...)'

Es importante señalar que las actuaciones de esta Dirección de Aeropuertos se apegan a lo establecido en el Manual de Organización de la Agencia Federal de Aviación Civil, Ley de Aeropuertos y Reglamento de la Ley de Aeropuertos, no teniendo competencia en atribuciones y responsabilidades locales o de otras autoridades como son uso de suelo, permisos, licencias de construcción, programas parciales de desarrollo urbano, disposiciones ambientales, etc."

En tal sentido, el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, a través de la Dirección de Sostenibilidad Ambiental (**RESULTANDO IX** del presente oficio) y la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (**RESULTANDO XI**, **XII** y **XV**), señaló para la vinculación presentada para el **proyecto**, observaciones de carácter informativo en el ámbito de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, destacando la oportunidad del estricto cumplimiento de las 21 medidas de mitigación y programas de compensación establecidos por la **promovente** en el **DTU-BR**, con énfasis a la vigilancia del área colindante *(sic.)* con el Estero El Salado, para prevenir cualquier descarga accidental o afectación indirecta sobre dicho Parque Estatal; de lo anterior, en su observancia y análisis de manera sistemática y armónica, esta **DGIRA** parte de lo establecido en el artículo 7, fracción V de la **LGEEPA**, relativa a la facultad de los Estados, sobre el *"establecimiento, regulación, administración y vigilancia de las áreas*

a Puerto Vallarta, Jalisco (PVR) y Los Mochis, Sinaloa (LMM), operados por el Grupo Aeroportuario del Pacífico (GAP), bajo estándares internacionales de seguridad, con el refrendo del cumplimiento con los requisitos de infraestructura, equipamiento y procedimientos establecidos para la operación segura de aeronaves.

naturales protegidas previstas en la legislación local, con la participación de los gobiernos municipales", así como lo previsto por el artículo 46, fracción IX y primer párrafo de la **LGEEPA**, sobre la consideración de las áreas naturales protegidas, en relación a los *"Parques y Reservas Estatales, así como las demás categorías que establezcan las legislaciones locales"*, bajo el entendido de que *"son competencia de la Federación las áreas naturales protegidas comprendidas en las fracciones I a VIII y XI anteriormente señaladas".*

De la opinión emitida por el Municipio de Puerto Vallarta, a través de sus Direcciones de Sostenibilidad Ambiental y de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, esta **DGIRA** coincide dicho órgano de gobierno administrativo, de cómo el **proyecto:**

- Tiene correspondencia con los parámetros urbanos del instrumento de planeación urbana aplicable al predio.
- La ubicación del predio del proyecto le condiciona a observar las *Superficies Limitadoras de Obstáculos del Aeropuerto internacional de Puerto Vallarta,* que se refieren en el numeral *6.5.1.3 Otras Normas Específicas del* ***Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 5***, en donde establecen las limitantes horizontales y verticales de prohibición y permisión de obstáculos naturales (vegetación) o humanos (edificaciones), en los alrededores del Aeropuerto Internacional Gustavo Díaz Ordaz de Puerto Vallarta, Jalisco.
- Debe aplicar y atender las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas en el **DTU-BR**, en pro del mantenimiento de los procesos ambientales que se presentan y caracterizan al Parque Estatal Estero El Salado.

De acuerdo con lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio**, el **Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada "Costa Alegre" del Estado de Jalisco**, el **Programa Municipal de Desarrollo para Puerto Vallarta** y el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado "Distrito Urbano 5"**, esta **DGIRA** además de no identificar contravención alguna sobre la viabilidad ambiental del **proyecto**, ya que la realización del mismo si bien se observa y analiza, que se llevará a cabo en un área donde se desarrollará se encuentra en una zona clasificada como área urbana, con infraestructura urbana disponible y factibilidad para su integración al entorno urbano, y de manera puntual al interior de un predio intervenido y con obras inmobiliarias en abandono, y que en su conceptualización, se **alinea y es congruente con el PPDU-DU5**, al cumplir con las restricciones, coeficientes, índices y parámetros definidos para el uso de suelo **CS3 (35)**, sin rebasar las normas de control establecidas por el instrumento, a lo que esta **DGIRA** observa que el desarrollo del **proyecto** es viable desde el punto de vista urbano, sin menoscabo de atender los componentes y procesos ambientales que se suceden en el entorno y el Sistema Ambiental Regional (**SAR**) delimitado y que alberga al predio sujeto de aprovechamiento; para lo cual, el **proyecto** implementará diversas medidas de prevención, mitigación y compensación, citados en el Capítulo VII del **DTU-BR**, con la finalidad de reducir el impacto ocasionado por las acciones de remoción de vegetación y la realización de las obras y actividades para construir las obras inmobiliarias del **proyecto**.

e) Que considerando lo establecido en el artículo 47 del **RLGEEPAMEIA**; el cual, interpretado de manera sistemática y armónica en su parte conducente establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se

trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, en las normas oficiales mexicanas que al efecto se expidan y en las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables, y una vez analizadas las características del **proyecto**, la **promovente** se encuentra vinculada al cumplimiento de las **NOM-022-SEMARNAT-2023, NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-045-SEMARNAT-2017, NOM-050-SEMARNAT-050-2018, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994**, en materia de residuos, aire, ruido, agua y especies de flora y fauna en estado comprometido. En este sentido la **promovente** incluyó dentro del **DTU-BR**, la vinculación de lo establecido en las normas referidas en el párrafo que antecede conforme a lo siguiente:

Norma Oficial Mexicana	Vinculación de la promovente
NOM-022-SEMARNAT-2003.- Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar	El **proyecto** se encuentra a una distancia aproximada de 240 metros del humedal costero del Estero El Salado, en el cual se encuentra vegetación de manglar. El predio del proyecto no se encuentra inmerso en ningún humedal costero, sino dentro del recinto de la Marina de Puerto Vallarta, asentado que por su implementación no afectará de manera negativa al Estero El Salado, al aplicar medidas de prevención (infraestructura hidráulica de control, contención de residuos, prohibición de descargas), como por los argumentos siguientes: Ubicación fuera del ecosistema y su zona de influencia directa, al localizarse en un área urbanizada, completamente consolidada y con infraestructura existente. No modificará el flujo hidrológico, al no realizar excavaciones profundas que alteren los acuíferos subterráneos o patrones de flujo subsuperficial conectados al manglar, la realización de obras o actividades que impliquen el relleno, desvío o bloqueo de canales de agua, naturales ni artificiales. Si bien la Marina de Puerto Vallarta se integra por un sistema de canales navegables, la cual mantiene conexión con el Océano Pacífico y el estero, el proyecto solo se desarrollará en la superficie terrestre, sin algún tipo de instalación o infraestructura en o conectando con los espejos de agua de la marina ni estero. Sin alteraciones zonas de anidación, refugio o productividad ecológica, al realizarse en una zona completamente urbaniza y en un predio intervenido, desprovista de vegetación nativa de manglar, carente de las condiciones para funcionar como zona de anidación, reproducción, refugio, alimentación o alevinaje para especies asociadas al manglar. Generación, manejo y descargas de aguas residuales, donde el proyecto no prevé una contaminación por vertidos ni escorrentías hacia el agua de la Marina y su arrastre al estero, dado que la zona cuenta con servicios municipales de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales; de igual forma, se contempla la implementación de un plan integral de manejo de residuos de construcción y demolición (RCD). Asimismo, la **promovente** propone como medidas compensación, ante los impactos potenciales que podrían generarse por la implementación del **proyecto**, la correspondiente a la reforestación con manglar en una superficie total de 1.4175 ha dentro del Parque, la cual contempla la restauración de zonas de manglar mediante la reforestación con especies nativas que pueden ser encontradas dentro del mencionado Parque Estatal, cuya descripción se asienta en el Anexo VII.6 del **DTU-BR**.
NOM-041-SEMARNAT-2015.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	Los vehículos se utilizarán a lo largo de las etapas de preparación del sitio, construcción y operación, deberá estar en las condiciones necesarias para dar cumplimiento con lo que establece esa Norma Oficial Mexicana, los cuales, deberán operar de manera óptima o, en caso contrario, reemplazarlos por otros que se encuentren en perfectas condiciones.
NOM-045-SEMARNAT-2017.- Protección ambiental. – Vehículos en circulación que	Su cumplimiento es obligatorio para los propietarios o legales poseedores de los citados vehículos, unidades de verificación y autoridades competentes. Se excluyen de la aplicación de la presente Norma la maquinaria equipada con motores a diésel empleada en las actividades agrícolas, de la construcción y de la minería.

Norma Oficial Mexicana	Vinculación de la promovente
usan diésel como combustible. – Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.	Del Capítulo VII del presente DTU-B, se desprende que los vehículos que se utilizarán a lo largo de las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto estarán en las condiciones necesarias para dar cumplimiento con lo que establece esa Norma Oficial Mexicana
NOM-050-SEMARNAT-2018.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gas licuado de petróleo, gas natural y otros combustibles alternos.	Esta NOM establece los límites máximos permisibles de emisión de hidrocarburos, monóxido de carbono y óxidos de nitrógeno; así como el límite mínimo y máximo de la suma de monóxido y bióxido de carbono y el Factor Lambda para vehículos en circulación que utilizan gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos. Es de observancia obligatoria para los propietarios o legales poseedores de los vehículos automotores que utilizan gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos, que circulan en el país, exceptuando aquellos que circulan en las entidades federativas de Ciudad de México, Hidalgo, Estado de México, Morelos, Puebla y Tlaxcala. Asimismo, están obligados a su cumplimiento los responsables de los Centros de Verificación Vehicular o de las Unidades de Verificación. Se excluyen vehículos con peso bruto vehicular menor de 400 kilogramos, vehículos híbridos, motocicletas, tractores agrícolas, maquinaria dedicada a las industrias de la construcción y de la minería. La totalidad de los vehículos del proyecto utilizarán combustibles fósiles como gasolina o diésel para su funcionamiento por lo que esta norma no tiene campo de aplicación para este proyecto. En caso de que se utilice algún vehículo con estas características, se verificará que cumpla con la norma.
NOM-059-SEMARNAT-2010.- Que determina las especies y subespecies de flora y fauna silvestres terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas, raras y las sujetas a protección especial y que establece especificaciones para su protección.	Derivado de los muestreos realizados en el Sistema Ambiental Regional, se identificó una especie de árbol enlistada en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, correspondiente a la primavera *(Handroanthus chrysanthus)*, una especie clasificada como Amenazada, sin embargo, esta especie no se encontró al interior del predio del **proyecto**. Para la fauna, la **promovente** identificó en el **SAR** del **proyecto**, 9 especies con estado comprometido: 6 en protección especial, una amenazada y 2 en peligro de extinción, siendo que dos de ellas fueron avistadas en el predio: la iguana verde *(Iguana iguana)* o su sinónimo *Iguana rhinolopha,* de distribución "nativa" y la gaviota plomiza *(Larus heermanni)* de comportamiento "migratoria", ambas con estado comprometido de protección especial. Para contrarrestar los impactos que se puedan generar por las actividades del proyecto a estas especies y asegurar que la implementación del mismo no propicie que esta especie sea declarada como amenazada, se presenta como medida el Monitoreo, Rescate y Reubicación de fauna que aborda a toda la fauna en general que pueda encontrarse en el predio. Particularmente, para atender a la población de Iguana Verde *(Iguana iguana)*, se propone la implementación de un Programa de manejo y reubicación de Iguana Verde *(Iguana iguana)* enfocado especialmente a esta especie de reptil considerando sus características particulares.
NOM-080-SEMARNAT-1994.- Que establece límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente de los vehículos y maquinaria ocupada durante el proceso de construcción. Siendo revisadas antes y durante todo el proceso.	La maquinaria que se utilizará a lo largo de las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto, estarán en las condiciones necesarias para dar cumplimiento con lo que establece esa Norma Oficial Mexicana. Asimismo, no circularán simultáneamente más de tres camiones para el transporte de material y la máquina que distribuirá y asentará los suelos en este sitio deberá trabajar en forma alternada con los camiones.

Por lo antes expuesto en el presente numeral, esta **DGIRA** considera que la **promovente** da cabal cumplimiento a los ordenamientos jurídicos aplicables, en apego a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA**, así como a lo dispuesto en el artículo 13, fracción III de su **RLGEEPAMEIA**.

DE LA EVALUACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL.

7. Que considerando lo establecido en los artículos 14, 44 fracciones I, II y III y 45 fracción II del **RLGEEPAMEIA**, mismos que analizados de manera sistemática establecen que, cuando la realización de una obra o actividad que requiera sujetarse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental involucre, además, el cambio de uso del suelo de áreas forestales y en selvas y zonas áridas, se podrá presentar una sola manifestación de impacto ambiental que incluya la información relativa a ambos **proyectos**, por lo que, al evaluar lo relativo a las manifestaciones de impacto ambiental y el **DTU-BR**, la Secretaría 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; asimismo, deberá considerar 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.

En este sentido, la Secretaría 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, autorizar parcialmente la realización de la obra o actividad de manera condicionada.

En concordancia con lo anterior, conforme al artículo 14 del **RLGEEPAMEIA** que, vincula a la **promovente** a incluir en el **DTU-BR** 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. Al respecto la **promovente** señaló en el **DTU-BR** que, para delimitar el **SAR** fueron utilizados criterios ecológicos, hidrológicos (incluyendo una franja de 500 m de amplitud desde la línea de costa hacia el ecosistema marino), normativos y territoriales, con un interacción, desarrollo urbano y vocación turística dada, homogénea y representativa; en ese sentido, la **promovente** estableció una superficie para el **SAR** de 14,385.186 ha (catorce mil trescientas ochenta y cinco punto ciento ochenta y seis hectáreas), en donde fueron identificados elementos clave como corrientes y cuerpos de agua, un estero con vegetación de manglar (Parque Estatal Estero El Salado), vialidades y asentamientos humanos, así como un área de influencia (**AI**) donde se verán reflejados los impactos ambientales de las obras y/o actividades del proyecto, considerando tanto los efectos directos como los indirectos de 1,047.511 ha (mil cuarenta y siete punto quinientas once hectáreas) ; en este sentido, esta **DGIRA** considera adecuada tal delimitación para realizar el análisis para la descripción de las características bióticas y abióticas del **SAR**, así como la identificación y evaluación de los impactos ambientales; y que a, partir de dicho análisis se establecerán medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales, por lo que esta **DGIRA** realizó el análisis vertido en los subsecuentes **CONSIDERANDOS** de la presente **Resolución Administrativa**:

Suelo.

8. Que en atención a los artículos 1, fracción VI, 3 ,fracciones VII, XXXII y XXXIII, 5, fracción VI, 98, fracciones IV y VI, 134, fracción II, 135, fracción III, 136, fracciones I a la IV, 151, 151 BIS, fracción I y 152 BIS de la **LGEEPA**; 1, fracciones II, V y X, 3, fracción I, 5, fracciones IX, XVII, XX, XXIX, XXX, XXXI, XXXII, XXXV, XXXVIII, XXXIX, XL y XLI, 6, 7, fracciones II, IV, V, IX y XI, 18, 19, fracción VII, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, fracciones I y VI, 56 y 67, fracciones V y VII de la Ley General

para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**LGPGIR**); 2, fracciones I, XV y XVII, 35, 39, 40, 42, 43, 46, 75, fracciones I y II y 82 del Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**RLGPGIR**); 86 BIS 2 de la Ley de Aguas Nacionales (**LAN**); las Normas Oficiales Mexicanas **NOM-052-SEMARNAT-2005**; **NOM-054-SEMARNAT-1993**; **NOM-138-SEMARNAT/SSA1-2012** y **NOM-161-SEMARNAT-2011**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente establecen que, para la preservación y aprovechamiento sustentable del suelo, se deberá considerar como criterio la aplicación de medidas necesarias para prevenir o reducir su erosión, el deterioro de las propiedades físicas, químicas o biológicas del suelo y la pérdida duradera de la vegetación natural; por lo que, en la realización de obras públicas o privadas que por sí mismas puedan provocar el deterioro severo de los suelos, se deberán incluir acciones equivalentes de regeneración, recuperación y restablecimiento de su vocación natural; asimismo, se establecen las disposiciones jurídicas para regular el manejo integral de los residuos dentro del ámbito de competencia a cargo de los distintos órdenes de gobierno, con la finalidad de prevenir y controlar la contaminación del ambiente y la protección de la salud humana, especialmente en el factor suelo; además, se establece que la responsabilidad del manejo y disposición final de los residuos corresponde a quien los genere, así como a la empresa autorizada por la Secretaría y contratada por el generador, para el manejo y disposición final de los mismos; por lo que, cuando la generación, manejo o disposición final de materiales o residuos contamine el suelo, los responsables deberán recuperarlo y restablecerlo a las condiciones anteriores.

En este sentido, conforme a los artículos 13, fracción IV y VII y 14 del **RLGEEPAMEIA** y SÉPTIMO del **ACUERDO**, la **promovente** indicó en el **DTU-BR**, que el tipo de suelo presente de forma predominante en el **SAR** corresponde a *Regosol eútrico + Feozem háplico* con textura gruesa, de poco desarrollo y pobres en materia orgánica, ligeramente ácidos a alcalinos y con cierto grado de fertilidad, seguido por *Feozem háplico + Fluvisol eutrico* con textura media y profundidad variable, con una capa superficial obscura y ricos en materia orgánica, pero ácida y pobre en algunos nutrientes; en tanto, en el sitio del **proyecto** se presenta un suelo *Solonchak gléyico* – fase sódica de textura fina, el cual se presenta en sitios donde se acumula el salitre, con un alto contenido de sales, por lo que la vegetación típica son los pastizales y la vegetación halófita, poco susceptibles a la erosión.

En relación con lo anterior, y conforme al artículo 13, fracciones V y VI del **RLGEEPAMEIA**, la **promovente** dentro del **DTU-BR**, incluyó los impactos ambientales del **Proyecto** y las medidas de prevención, mitigación y de compensación correspondientes, las cuales se presentan en la siguiente tabla:

Impactos ambientales de las actividades del **Proyecto** con sus respectivas medidas de prevención, mitigación y compensación del factor suelo, propuestas por la **promovente** en el **DTU-BR**.

Impacto ambiental	Descripción	Medidas de prevención, mitigación y compensación
Incremento de la erosión de los suelos.	*El retiro de cobertura vegetal, despalme y los movimientos de tierra incrementan la exposición del suelo a la lluvia y al viento, favoreciendo desprendimiento y arrastre de partículas.*	· *Obras de retención de suelos tales como "Terrazas de ramas" y "Terraza de costales" para retener el suelo, disminuir la velocidad de escurrimiento, retener humedad y desarrollar vegetación natural (durante todo el proyecto).* · *Aplicación de la medida* ***"Control de la compactación del suelo" y "Delimitación de obra y accesos de maquinaria" el cual se contempla durante la fase de construcción, para proteger y preservar el suelo evitando el paso de maquinaria por sitios no requeridos y acumulación de peso en suelos húmedos.***

Impactos ambientales de las actividades del **Proyecto** con sus respectivas medidas de prevención, mitigación y compensación del factor suelo, propuestas por la **promovente** en el **DTU-BR**.

Impacto ambiental	Descripción	Medidas de prevención, mitigación y compensación
		· *Aplicación del "Programa de reforestación en el predio" y "Programa de rescate y reubicación de flora" el cual permitirá habilitar áreas verdes con vegetación nativa y retener el suelo.*
Compactación y cambio estructural del suelo.	*El tránsito constante de maquinaria pesada y equipos de carga, maniobras para la preparación del terreno, actividades de corte y excavación, y compactación del suelo disminuyen la porosidad afectando la aireación y conductividad hidráulica del suelo, lo que disminuye la infiltración y aumenta la escorrentía superficial.*	· *Aplicación del "Programa de reforestación en el predio" y "Programa de rescate y reubicación de flora" que permitirá habilitar áreas verdes con vegetación nativa y retener el suelo.* · *Aplicación de la medida **"Control de la compactación del suelo" y "Delimitación de obra y accesos de maquinaria" que buscan proteger y preservar el suelo evitando el paso de maquinaria por sitios no requeridos y acumulación de peso en suelos húmedos.*** · *Creación obras provisionales como accesos y áreas de maniobras exclusivas para la maquinaria.*
Pérdida de horizonte fértil del suelo.	*El despalme, la remoción superficial de la vegetación y la reducción de la porosidad por compactación afecta la fertilidad del suelo.*	· *Aplicación del "Programa de reforestación en el predio" y "Programa de rescate y reubicación de flora" que permitirá habilitar áreas verdes con vegetación nativa en sitios donde actualmente se registra erosión.*
Contaminación del suelo.	*Posible introducción de contaminantes que alteran los procesos edáficos esto, al entrar en contacto el suelo con residuos de construcción y demolición, residuos metálicos, lixiviado, derrames de hidrocarburos, combustibles, aceites, solventes u otros productos químicos usados durante la construcción, manejo inadecuado de Residuos Sólidos Urbanos y/o Residuos de Manejo Especial.*	· *Medidas de mantenimiento preventivo y correctivo de la maquinaria y vehículos utilizados en las obras durante la fase de preparación y construcción, con el objetivo de prevenir incidentes que puedan contaminar el suelo. Entre dichas medidas se incluye la verificación vehicular y revisión y supervisión del estado de la maquinaria.* · *Aplicación del **"Programa de Manejo de Residuos"**, el cual permitirá llevar un control y una gestión adecuados de los residuos generados por el **Proyecto**, con el fin de evitar incidentes que puedan provocar la contaminación del suelo. Se contempla la segregación en sitio de los residuos sólidos urbanos, residuos de manejo especial y residuos peligrosos, así como su almacenamiento temporal en áreas designadas, la recolección selectiva y su disposición final conforme a la normativa ambiental vigente.* · *Instalación de sanitarios portátiles con el fin de prevenir la contaminación directa del suelo.*
Disminución de la capacidad de infiltración de los suelos.	*La impermeabilización y compactación de los suelos relacionados con la construcción del **Proyecto** reducen las tasas de infiltración y aumentan escurrimientos, alterando la recarga de los mantos acuíferos locales.*	· *Habilitación de "Zanjas de infiltración" que es un mecanismo de infiltración **artificial y captación de agua pluvial.** Estos elementos tienen como objetivo retener el escurrimiento superficial para contribuir con la continuidad de recargas y mantener la capacidad de infiltración en el sitio del Proyecto.*

Ahora bien, de una revisión exhaustiva a la información de carácter técnico presentada por la **promovente** correspondiente a las medidas de prevención, mitigación y compensación de los posibles impactos que se ocasionarán al factor suelo y sus componentes en el **SAR** por la ejecución del **proyecto**; esta **DGIRA** procede a dictar las medidas de prevención, mitigación y compensación; así como, los términos y/o condicionantes que se establecen en el presente resolutivo.

Aire.

9. Que en atención a los artículos 1, fracciones VI, 3, fracciones VI, VI TER y VII, 5, fracción XV, 110, fracciones I y II, 111, fracciones III, IX y XIII, 112, fracciones V, VIII y XII y 155 de la **LGEEPA** y las Normas Oficiales Mexicanas **NOM-041-SEMARNAT-2015**, **NOM-044-SEMARNAT-2017**, **NOM-045-SEMARNAT-2017**; 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 deberán 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 normas oficiales mexicanas que establezcan los límites máximos permisibles para el control de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores; así como, de partículas sólidas provenientes del escape de vehículos.

En este sentido, conforme a los artículos 13, fracciones IV y VII y 14 de la **RLGEEPAMEIA** y **SÉPTIMO** del **ACUERDO**, donde esta **DGIRA** establece que hay 13 (trece) estaciones de monitoreo de calidad del aire del Sistema Nacional de Información de la Calidad del Aire (**SINAICA**) en el Estado de Jalisco, ninguna de ella es cercana al **SAR**, Área de Influencia ni sitio de desarrollo del **proyecto**, a lo que esta **DGIRA** solo puede referir que por la ubicación del predio, en un ecosistema costero influenciado por vientos marítimos y asociado a una Marina Turística, así como la cercanía con un Área Natural Protegida de competencia estatal, es un entorno protegido y sin fuentes industriales o de tránsito intenso, con condiciones típicas tienden a ser de bajas a moderadas concentraciones de contaminantes con eventos ocasionales de incremento de $PM_{2.5}$ ligados a la suspensión de polvo en superficies descubiertas y el incremento puntual temporal del tráfico vehicular que se registra en la zona.

En relación con lo anterior, y conforme al artículo 13, fracciones V y VI y 14 del **RLGEEPAMEIA**, la **promovente** dentro del **DTU-BR**, incluyó los impactos ambientales del **proyecto** y las medidas de prevención, mitigación y/o de compensación correspondientes:

Impactos ambientales de las actividades del **Proyecto** con sus respectivas medidas de prevención, mitigación y/o compensación del factor aire, propuestas por la **Promovente** en la **DTU-BR.**

Impacto ambiental	Descripción	Medida de prevención, mitigación y/o compensación
Aumento de contaminación atmosférica.	*Aumento de polvos y partículas en suspensión debido a las actividades de desmonte y despalme, demolición de infraestructura, cortes y excavaciones, nivelación del terreno, manejo de maquinaria y materiales de construcción, y la realización de obras del **Proyecto**.* *Aumento de contaminación por el uso de productos en la realización de acabados.* *Aumento de la contaminación del aire por malos olores provenientes de la acumulación de residuos urbanos.*	· *Aplicación de la medida "Delimitación de obra y accesos de maquinaria" para mitigar la generación y dispersión de partículas en suspensión (PM_{10} y $PM_{2.5}$) y polvos.* · *·Mantenimiento de vehículos y maquinaria. Entre dichas medidas se incluye la verificación vehicular y revisión y supervisión del estado de la maquinaria.* · *Aplicación de "Programa de reforestación de manglar" que contempla la reforestación de una superficie de 1.4175 ha en el Estero El Salado, y "Programa de reforestación en el predio" que permitirá habilitar áreas verdes con vegetación nativa para disminuir las emisiones de efecto invernadero.* · *Instalación de sanitarios portátiles con el fin de prevenir la contaminación del aire por malos olores provenientes de los gases de descomposición de materia orgánica.*

Impactos ambientales de las actividades del **Proyecto** con sus respectivas medidas de prevención, mitigación y/o compensación del factor aire, propuestas por la **Promovente** en la **DTU-BR.**		
Impacto ambiental	**Descripción**	**Medida de prevención, mitigación y/o compensación**
		· *Aplicación de la medida "Disminución de polvos", con el objetivo de evitar la alteración de la calidad del aire por emisión de polvos, entre dichas medidas se encuentra un sistema de riego durante actividades de construcción, durante el transporte humedecer los materiales y cubrirlos, además se mantendrá la baja velocidad de la maquinaria en el sitio del Proyecto.*
Aumento de niveles de ruido (contaminación acústica).	*Incremento de niveles de ruido debido a la operación de maquinaria elevan niveles sonoros por encima de la línea base, con efectos en percepción y fauna.*	· *Aplicación de medidas para mitigar el incremento de niveles de ruido durante la fase de construcción, a fin de evitar afectaciones a la población cercana y a la fauna local.* · *Mantenimiento de vehículos y maquinaria además del uso de silenciadores para evitar que se generen niveles de ruido por encima de la línea base en áreas sensibles hacia el exterior del sitio de obra.* · *Uso de equipo de protección personal para evitar los efectos adversos en la salud por la exposición al ruido y resguardar la integridad física de los trabajadores.*

Ahora bien, de una revisión exhaustiva a la información de carácter técnico presentada por la **promovente** correspondiente a las medidas de prevención y mitigación de los posibles impactos que se ocasionarán al factor aire y sus componentes en el **SA**; esta **DGIRA** procede a dictar las medidas de prevención, mitigación y compensación; así como, los términos y/o condicionantes que se establecen en el presente resolutivo.

Agua.

10. Que en atención a los artículos 1, fracciones V y VI, 117, fracción I y V de la **LGEEPA**; 1, 2, 14 Bis 5, fracción I, XII, XIII, 20 y 86 Bis 2 de la Ley de Aguas Nacionales y 51, fracción II del **RLGEEPAMEIA**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica en su parte conducente disponen que, es de orden público la preservación de la cantidad y calidad del agua para lograr el desarrollo integral sustentable; así como la prevención y control de su contaminación a fin de evitar impactos negativos en los ecosistemas y en la salud pública.

En este sentido, conforme al artículo 13, fracciones IV y VII de la **RLGEEPAMEIA** y SÉPTIMO del **ACUERDO**; la **Promovente** manifestó en el **DTU-BR**, que el **SA** se encuentra dentro de la región hidrológica número 13 (**RH13**) Río Huicicila, integrada por seis cuencas: A. Río Cuale – Pitillal, B. Río Ameca – Atenguillo, C. Río Ameca – Ixtapa, D. Río Tomatlán – Tecuán, E. Río San Nicolás – Cuitzmala y F. Río Armería, siendo que el **proyecto** se ubica en la A. Río Cuale – Pitillal, la cual se extiende 419.59 km^2, que equivale al 0.5% de la superficie estatal, con un volumen disponible a la salida de 73.78 millones de m^3, drenada por una red de corrientes perennes (Río Cuale y Río Pitillal) e intermitentes, con un sistema de escurrimiento de las partes altas de la Sierra Madre del Sur. Las aguas superficiales de la Cuenca del Río Atoyac se emplean para abastecer las actividades agropecuarias y las necesidades de las zonas urbanas aledañas, sin registrar una presión hídrica excesiva, destacando la **promovente** a nivel del **SAR** y **AI**, la presencia del Parque Estatal Estero el Salado, estero que cuenta con vegetación y marismas, alimentado por la entrada de agua dulce de escurrimientos superficiales y la entrada de agua marina, reflejando el mantenimiento de los servicios ecosistémicos de este tipo de ecosistema. En el predio del **proyecto**, no se registra escurrimiento alguno de agua.

Por otra parte, dada la combinación de los materiales geológicos y edafológicos en el **SAR**, con la predominancia de rocas ígneas (toba y granito), esquistos paleozoicos y sedimentos calcáreos mesozoicos y suelos aluviales, que propician condiciones de permeabilidad en las zonas altas o interiores y una capacidad moderada a alta de infiltración, creando acuíferos subterráneos; por lo que, el **SAR** incide en 2 (dos) acuíferos: Acuífero Vista del Mar y Acuífero Puerto Vallarta, en una proporción del 3.1% y 96.9% del **SAR**, respectivamente, así como en la totalidad del área del **proyecto**.

Del balance hidráulico en el **SAR**, registra una evapotranspiración potencial del orden de los 67 hm^3 al año, una descarga natural al mar de orden de los 3.3 hm^3 al año, una recarga total media anual (Rtma) de 86.5 hm^3/año (CONAGUA 2024)[13], sin disponibilidad media anual de aguas subterráneas (DMA), al presentar un déficit de 5'095,282 m^3 anuales, situación que no compromete el desarrollo del **proyecto**, al no requerir una concesión de extracción de agua potable, al ser el operador local de Puerto Vallarta (Sistema de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, SEAPAL), quien dota del líquido al predio del **proyecto**.

En relación con esto, dentro del **DTU-BR**, la **promovente**, incluyó los impactos ambientales del **Proyecto** y las medidas de prevención, mitigación y/o de compensación correspondientes al factor agua, las cuales se presentan en la siguiente tabla:

Impactos ambientales de las actividades del **proyecto** con sus respectivas medidas de prevención, mitigación y/o compensación en el factor agua, propuestas por la **promovente** en el **DTU-BR**.

Impacto ambiental	Descripción	Medida de prevención, mitigación y/o compensación
Disminución de la infiltración/recarga	*La remoción de cobertura vegetal, impermeabilización y compactación reducen tasas de infiltración y aumentan escurrimientos, alterando la recarga local.*	· *Habilitación de "Zanjas de infiltración" que es un mecanismo de infiltración artificial y captación de agua pluvial. Estos elementos tienen como objetivo retener el escurrimiento superficial para contribuir con la continuidad de recargas y mantener la capacidad de infiltración en el sitio del Proyecto.* · *Aplicación del "Programa de reforestación en el predio" y "Programa de rescate y reubicación de flora" que permitirá habilitar áreas verdes con vegetación nativa con el objetivo de incrementar la infiltración y la capacidad de recarga de los acuíferos.* · *Aplicación de "Programa de reforestación de manglar" que contempla la reforestación de una superficie de 1.4175 ha en el Estero El Salado, con el objetivo de incrementar la infiltración y la capacidad de recarga de los acuíferos.* · *Aplicación de la medida "Control de la compactación del suelo" con el objetivo de mantener la funcionalidad hidrológica del área.*
Riesgo de contaminación del agua (hidrocarburos, aceites, finos, lixiviados)	*Derrames puntuales, almacenamiento temporal, lavado de equipos y percolación desde acopios o sistemas sanitarios aportan sustancias a escurrimientos o al subsuelo.*	· *Aplicación de la medida "Delimitación de obra y accesos de maquinaria" que buscan proteger y preservar el agua subterránea y superficial evitando el paso de maquinaria por sitios no requeridos.* · *Medidas de mantenimiento preventivo y correctivo de la maquinaria y vehículos con el objetivo de prevenir derrames que contaminen el agua. Entre dichas medidas se incluye la verificación vehicular y revisión y supervisión del estado de la maquinaria.* · *Aplicación del "Programa de Manejo de Residuos", el cual permitirá garantizar*

[13] Al respecto, la **promovente** citó que para el acuífero de Puerto Vallarta, se tiene un decreto de veda por tiempo indefinido para la extracción, alumbramiento y aprovechamiento de aguas del subsuelo de los mantos acuíferos, en la superficie comprendida dentro del límite geopolítico del Municipio de Puerto Vallarta.

Impactos ambientales de las actividades del **proyecto** con sus respectivas medidas de prevención, mitigación y/o compensación en el factor agua, propuestas por la **promovente** en el **DTU-BR**.		
Impacto ambiental	**Descripción**	**Medida de prevención, mitigación y/o compensación**
		un control y gestión adecuados de los residuos sólidos urbanos, residuos de manejo especial y residuos peligrosos generados por el proyecto, minimizando el riesgo de contaminación del agua por lixiviados, hidrocarburos y otros contaminantes. · *Implementación de "Barreras físicas flotantes" con el fin de prevenir la dispersión de residuos de construcción hacia los cuerpos de agua cercanas.* · *Aplicación de "Programa de reforestación de manglar" que contempla la reforestación de una superficie de 1.4175 ha en el Estero El Salado.* · *Instalación de sanitarios portátiles con el fin de prevenir la contaminación directa del agua.*
Alteración de niveles/caudales y del régimen hídrico	*Obras que canalizan, derivan o retienen flujos pueden modificar niveles y patrones de gasto, con efectos locales.*	· *Habilitación de "Zanjas de infiltración" que es un mecanismo de infiltración artificial y captación de agua pluvial. Estos elementos tienen como objetivo retener el escurrimiento superficial para contribuir con la continuidad de recargas y mantener la capacidad de infiltración en el sitio del Proyecto.*
Disminución de la disponibilidad del agua por el consumo de agua	*Extracción constante de agua del manto acuífero local para abastecer las necesidades del proyecto*	· *Habilitación de "Zanjas de infiltración" que es un mecanismo de infiltración artificial y captación de agua pluvial. Estos elementos tienen como objetivo retener el escurrimiento superficial para contribuir con la continuidad de recargas y mantener la capacidad de infiltración en el sitio del Proyecto.* · *Aplicación de "Programa de reforestación de manglar" que contempla la reforestación de una superficie de 1.4175 ha en el Estero El Salado.* · *Instalación de señalamientos de seguridad y cuidado del medio ambiente en puntos estratégicos para recordarle a los trabajadores sus responsabilidades ambientales y crear una conciencia ambiental a los usuarios.*

En este sentido, de una revisión exhaustiva a la información de carácter técnico presentada por la **promovente** correspondiente a las medidas de prevención, mitigación y/o compensación de los posibles impactos que se ocasionarán al factor agua y sus componentes en el **SAR**; esta **DGIRA** procede a dictar las medidas de prevención, mitigación y compensación; así como, los términos y/o condicionantes que se establecen en el presente resolutivo.

Biodiversidad

11. Que en atención a los artículos 1, fracción I, 2, fracción III, 3, fracción XVIII, 5, fracciones V y XI, 15, fracción IV, 35, 79, fracciones I, II y III y 84 de la **LGEEPA**; 3, fracciones IX, XVI, XIX, XX, XXIII y XLIV, 7, fracción IV, 8, 9, fracciones IV, V y VII, 15, 19, 20, 27 BIS, 31, 58, 63 y 76 de la Ley General de Vida Silvestre (**LGVS**); 93, párrafo cuarto de la **LGDFS**; 51, fracción II del **RLGEEPAMEIA**; 2, fracciones I y II del Reglamento de la Ley General de Vida Silvestre (**RLGVS**); 141, fracciones IV y IX del **RLGDFS**; 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 en el Diario Oficial de la Federación (**DOF**); así como, la MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo, de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, publicada el 14 de noviembre de 2019 en el **DOF**; los cuales, en un contexto de interpretación sistemática y armónica, en su parte conducente establecen que, es de utilidad pública la formulación y ejecución de acciones de conservación, protección y preservación de la biodiversidad en el territorio nacional; asimismo, es facultad de la federación la expedición de las

normas oficiales mexicanas y la vigilancia de su cumplimiento para la regulación del aprovechamiento sustentable, la protección y la preservación de la biodiversidad; además de, la protección ambiental a especies nativas de México de flora y fauna silvestres, conforme al estatus de especies en riesgo. Por su parte, la **SEMARNAT** podrá exigir el otorgamiento de seguros o garantías respecto del cumplimiento de las condiciones de las autorizaciones en materia de impacto ambiental, cuando se pretendan realizar obras o actividades donde exista flora o fauna silvestre o especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial; aunado a lo anterior, se deberán promover acciones de protección y recuperación de especies bajo algún régimen de protección de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Flora.

Conforme al artículo 13, fracciones IV, V y VI del **RLGEEPAMEIA** y al **ACUERDO**, la **promovente** realizó en el **DTU-BR**, un análisis del uso de suelo del área del **proyecto** con base en los resultados obtenidos de las especies presentes en los recorridos en campo y trabajo de gabinete; en los cuales se detectó la existencia de vegetación de vegetación secundaria de selva mediana subcaducifolia, así como, la vegetación ornamental.

En este sentido, esta **DGIRA** realizó un análisis dentro del **SIGEIA**, constatando que las obras y actividades pretendidas inciden con los usos de suelo de *Vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia* (VSa/SMS) y *Asentamientos humanos* (AH).

Por otra parte para determinar la diversidad de especies vegetales en el **SAR** del **proyecto**, la **promovente** manifestó que en el **SAR** se distribuyen 18 usos de suelo-vegetación (INEGI, Serie VII), tal y como se asienta a continuación:

Clave	Uso de suelo / Tipo de vegetación	Superficie (ha)
RA	Agricultura de riego anual	1812.046
RAP	Agricultura de riego anual y permanente	46.894
Atp	Agricultura de temporal anual	101.060
AH	Asentamientos humanos	5008.619
BQ-P	Bosque de encino-pino	75.921
VM	Manglar	251.186
PC	Pastizal cultivado	229.020
PI	Pastizal inducido	848.286
SMS	Selva mediana subcaducifolia	2925.645
VSA/SMS	Vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia	1591.399
VSa/SMS	Vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia	1366.943
H_2O	Cuerpo de agua	128.168
Total		**14,385.186**

En tanto, la vegetación - usos de suelo reportados por la **promovente** para el **AI** del **proyecto**, son los siguientes:

Clave	Uso de suelo / Tipo de vegetación	Superficie (ha)
H_2O	Cuerpo de agua	128.168
RAP	Agricultura de riego anual y permanente	32.0154

Clave	Uso de suelo / Tipo de vegetación	Superficie (ha)
VSA/SMS	Vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia	205.964
VM	Manglar	251.186
AH	Urbano construido	430.2176
Total		**1,047.551**

Con base en los resultados de los 22 muestreos realizados en la selva mediana subcaducifolia, focalizándose en los estratos arbóreo, arbustivo y herbáceo, la **promovente** presentó el listado florístico con un total de 95 (noventa y cinco) especies de 37 familias, tal y como se muestra a continuación:

*(Subrayado por parte de la **DGIRA**)*

Familia	Especie	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010	Forma biológica (FB)*
Acathaceae	*Aphelandra madrensis*	Hierba del camarón	-	Ar
	Dyschoriste hirsutissima	Pie de paloma	-	H
	Elytraria imbricata	Cordeoncillo	-	H
	Henrya insularis	Hierba del toro	-	H
	Ruellia simplex	Petunia mexicana	-	H
	Spermacoce verticillata	Culantrillo	-	H
Anacardiaceae	*Spondias mombin*	Jobo	-	A
	Comocladia engleriana	Cachimba	-	Ar
Annonaceae	*Cymbopetalum hintonii*	Falsa anona	-	A
Apocynaceae	*Cascabela ovata*	Torito	-	A
Araceae	*Xanthosoma robustum*	Hoja elegante	-	H
Arecaceae	*Attalea cohune*	Coco de aceite	Protección especial	A
	Chamaedorea pochutlensis	Tepejilote	Amenazada	Ar
	Cryosophila nana	Escoba	Amenazada	Ar
Aristolochiaceae	*Aristolochia carterae*	-	-	H
	Aristolochia taliscana	Guaco	-	H
Asteraceae	*Cosmos sulphureus*	Mirasol amarillo	-	H
Begoniaceae	*Begonia plebeja*	-	-	H
Bignoniaceae	*Handroanthus chrysanthus*	Guayacán	Amenazada	A
	Tabebuia rosea	Apame rosa	-	A
Bixaceae	*Bixa orellana*	Achiote	-	A
	Cochlospermum vitifolium	Rosa amarilla	-	A
Bromeliaceae	*Bromelia karatas*	Aguama	-	Ar
	Bromelia pinguin	Piñuela	-	Ar
Burseraceae	*Bursera excelsa*	Árbol del copal santo	-	A
	Bursera instabilis	Papelillo	-	A
	Bursera simaruba	Palo mulato	-	A
Calophyllaceae	*Calophyllum brasiliense*	Brasil	Amenazada	A
Cannabaceae	*Trema micranthum*	Capulín cimarrón	-	Ar
Commelinaceae	*Commelina erecta*	Cantillo	-	H
	Commelina obliqua	-	-	H
Convolvulaceae	*Ipomoea bracteata*	Bejuco blaco	-	H
Euphorbiaceae	*Cnidoscolus tepiquensis*	Chilte blanco	-	A
	Croton suberosus	Oreja de tigre	-	Ar
	Cnidoscolus spinosus	-	-	H
Fabaceae	*Apoplanesia paniculata*	Arco negro	-	A
	Bauhinia divaricata	Calzoncillo	-	A

Familia	Especie	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010	Forma biológica (FB)*
	Cenostigma eriostachys	Casiguano	-	A
	Enterolobium cyclocarpum	Guanacaste	-	A
	Hymenaea courbaril	Cuapinol	-	A
	Inga vera	Jinicuil	-	A
	Leucaena lanceolata	Guaje	-	A
	Lysiloma divaricatum	Mauto	-	A
	Senna atomaria	Palo zorrillo	-	A
	Vachellia hindsii	Carretadera	-	A
	Vachellia macracantha	Algarrobo	-	A
	Caesalpinia pulcherrima	Bigotillo	-	Ar
	Calliandra houstoniana var. *anomala*	Cabellos de ángel	-	Ar
	Inga laurina	-	-	Ar
	Entada polystachya	Bejuco prieto	-	H
	Grona adscendens	Amor seco	-	H
	Mimosa diplotricha	Rascapetate	-	H
Gesneriaceae	*Achimenes longiflora*	-	-	H
	Drymonia serrulata	Viejito	-	H
Hernandiaceae	*Gyrocarpus jatrophifolius*	Carne de perro	-	A
Lauraceae	*Nectandra hihua*	-	-	A
Malpighiaceae	*Byrsonima crassifolia*	Nance	-	A
Malvaceae	*Ceiba aesculifolia*	Pochote	-	A
	Guazuma ulmifolia	Guásima	-	A
	Heliocarpus terebinthinaceus	Cicuito	-	A
	Pseudobombax ellipticum	Coquito	-	A
	Tilia americana	Tilo	-	A
	Ayenia aculeata	Garabato	-	Ar
Melastomataceae	*Miconia xalapensis*	Madroño	-	A
	Miconia chamissois	-	-	Ar
	Miconia crenata	Martiño	-	Ar
Moraceae	*Brosimum alicastrum*	Capomo	-	A
	Ficus aurea	Amate dorado	-	A
	Ficus cotinifolia	Amate negro	-	A
	Ficus insipida	Matapalo	-	A
	Ficus obtusifolia	Higuerilla	-	A
	Ficus pertusa	Amatillo	-	A
	Morus celtidifolia	Amacapulín	-	A
Myrtaceae	*Myrcianthes fragrans*	Guayabillo	-	A
	Psidium oligospermum	Arrayan	-	A
Nyctaginaceae	*Salpianthus arenarius*	Hoja de lagarto	-	H
Piperaceae	*Piper aduncum*	Matico	-	Ar
	Piper michelianum	-	-	Ar
Poaceae	*Rhipidocladum racemiflorum*	Carricillo	-	Ar
	Lasiacis divaricata	Bambú silvestre	-	H
	Olyra latifolia	Carricillo	-	H
	Oplismenus burmanni	Zacate	-	H
Polygonaceae	*Antigonon leptopus*	San Miguelito	-	H
Pteridaceae	*Adiantum amplum*	Palmita	-	H
	Adiantum concinnum	Patitas negras	-	H
Rubiaceae	*Hamelia xorullensis*	Colorín	-	A
	Randia aculeata	Crucesita	-	A

Familia	Especie	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010	Forma biológica (FB)*
	Hamelia jorullensis	Colorín	-	Ar
	Randia malacocarpa	-	-	Ar
	Bouvardia ternifolia	Trompetilla colorada	-	H
Salicaceae	*Casearia corymbosa*	Botoncillo	-	A
Sapindaceae	*Cupania dentata*	Cola de pavo	-	A
	Serjania emarginata	Bejuco, bejuco espinoso	-	H
Selaginellaceae	*Selaginella pallescens*	Doradilla	-	H
Urticaceae	*Cecropia obtusifolia*	Guarumo	-	A

(*) **A** Arbórea, **Ar** Arbustiva, **H** Herbácea

Derivado del listado anterior se identificaron 5 (cinco) especies con estado comprometido en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**: *Handroanthus chrysanthus, Chamaedorea pochutlensis*, *Cryosophila nana* y *Calophyllum brasiliense* con el estatus de Amenazada (A), y *Attalea cohune* bajo la categoría de Sujeta a protección especial (Pr), sin que alguna de ellas sean endémicas del estado de Jalisco o del municipio de Puerto Vallarta.

En cuanto a los usos de suelo y la vegetación forestal presente en el predio del **proyecto**, se identifican el urbano construido (1,896.27 m²) y vegetación ornamental (220.61 m²), así como la vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia (3,422.645 m²) y vegetación secundaria herbácea de selva mediana subcaducifolia (1,202.245 m²), respectivamente. Aunado a lo anterior, la vegetación presente en el predio, se encuentra aislada de la del resto del **SAR**, producto de las obras existentes en el mismo, así como las de infraestructura de comunicaciones: andadores, vialidad, malecón y dársena de la Marina Puerto Vallarta. La carretera núm. 200 Tepic-Nuevo Vallarta y el canal de comunicación con estero El Salado.

De los muestreos realizados al interior del predio sujeto de aprovechamiento, realizados una vez concluida la temporada de lluvias de 2025[14], la **promovente** identificó y georreferenció 154 individuos arbóreos (Capítulo IV, páginas 230 a 235 del **DTU-BR**), correspondientes a 25 especies de 16 familias, donde las leguminosas (Fabaceae) fueron las más diversas:

Familia	Especie	Nombre común	Origen (*)	Forma biológica (FB)**
Acanthaceae	Ruellia blechum	Camarón	Nativo	H
Arecaceae	Chrysalidocarpus lutescens	Palma areca	Exótica	Ar
Bignoniaceae	Tabebuia rosea	Apame rosa	Nativo	A
Boraginaceae	Euploca procumbens	Cola de alacrán	Nativo	H
Burseraceae	Bursera simaruba	Palo mulato	Nativo	A
Capparaceae	Morisonia flexuosa	Margarito	Nativo	Ar
Euphorbiaceae	Euphorbia dioeca	Golondrina	Nativo	H
Fabaceae	Cassia fistula	Lluvia de oro	Exótica	A
	Gliricidia sepium	Cacahuananche	Nativo	A

[14] La **promovente** estableció la toma de datos-muestreo, la llevó a cabo durante el periodo del 22 al 23 de septiembre de 2025, justificando que la selección de dicha temporalidad *"respondió a criterios técnicos orientados a maximizar la representatividad y detectabilidad de las especies presentes en los distintos estratos de vegetación (siendo que para el) estrato arbóreo, la temporalidad no influye de manera significativa en la integridad de la información obtenida, debido a que se realizó un censo forestal, registrando la totalidad de los individuos presentes en el predio, independientemente de su condición fenológica."*

Familia	Especie	Nombre común	Origen (*)	Forma biológica (FB)**
	Leucaena leucocephala	Tepeguaje	Nativo	A
	Pithecellobium dulce	Guamúchil	Nativo	A
	Pithecellobium lanceolatum	Conchil	Nativo	A
	Vachellia macracantha	Algarrobo	Nativo	A
Malvaceae	Guazuma ulmifolia	Guácima	Nativo	A
	Anoda cristata	Alache	Nativo	H
Moraceae	Ficus crocata	Chalate	Nativo	A
	Ficus pertusa	Amatillo	Nativo	A
Myrtaceae	Psidium guajava	Guayaba	Nativo	A
Petiveriaceae	Rivina humilis	Bajatripa	Nativo	H
Poaceae	Megathyrsus maximus	Camalote	Exótica	H
	Lasiacis divaricata	Bambú silvestre	Nativo	H
	Paspalum paniculatum	Camalote	Nativo	H
Rubiaceae	Citrus x latifolia	Limón	Exótica/Hibrido	A
Sapindaceae	Serjania trifoliolata	Bejuco, bejuco espinoso	Nativo	H
Simaroubaceae	Simarouba amara	Aceituno	Nativo	A

(**) El origen de las especies es nativo del territorio mexicano, pero ninguna endémica a México o al municipio de Puerto Vallarta.
(**) **A** Arbórea, **Ar** Arbustiva, **H** Herbácea

En tanto, del estrato arbustivo, únicamente se registraron dos individuos de dos especies: la palma areca o palma bambú *(Chrysalidocarpus lutescens)* y el margarito o falso guamúchil *(Morisonia flexuosa)*, especies que no se listan con estado comprometido en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Asimismo, la **promovente** identificó dentro del **DTU-BR**, los posibles impactos que conllevarán las obras y actividades del **proyecto** así como, las medidas de prevención, mitigación y/o compensación, las cuales se resumen en la siguiente tabla:

Impactos ambientales de las actividades del **proyecto** con sus respectivas medidas de prevención, mitigación y/o compensación en el factor flora, propuestas por la **promovente** en el **DTU-BR**.		
Impacto ambiental	**Descripción**	**Medida de prevención, mitigación y/o compensación**
Pérdida de superficie forestal por cambio de uso de suelo	*Remoción de vegetación forestal como proceso de cambio de uso de suelo.*	· *Aplicación de "Programa de reforestación de manglar" que contempla la reforestación de una superficie de 1.4175 ha en el Estero El Salado.* · *Aplicación del "Programa de reforestación en el predio" y "Programa de rescate y reubicación de flora" para lograr la reintegración de la vegetación del área.*
Perdida de individuos vegetales por remoción de cobertura vegetal	*Eliminación de la vegetación existente en un terreno con el fin de habilitar el área para la construcción de obras.*	

Ahora bien, de una revisión exhaustiva a la información de carácter técnico presentada por la **promovente** correspondiente a las medidas de prevención, mitigación y/o compensación de los posibles impactos que se ocasionarán al factor flora y sus componentes en el **SAR**; esta **DGIRA** procede a dictar las medidas de prevención, mitigación y compensación; así como, los términos y/o condicionantes que se establecen en el presente resolutivo.

Fauna.

En este sentido, conforme a los artículos 13, fracciones IV y VI y 14 del **RLGEEPAMEIA** y **SÉPTIMO** del **ACUERDO**; la **promovente** partió de la información que se tiene a nivel del occidente de México, por la confluencia de las regiones biogeográficas Neártica y Neotropical, así como con la información señalada en un estudio[15] de CONABIO, donde se destacan el número de endemismos, la riqueza de mamíferos y aves, así como de los registros que tiene SEMADES, donde el estado de Jalisco alberga 56 especies de anfibios, 143 especies de reptiles, 438 especies de aves y 173 especies de mamíferos.

El municipio de Puerto Vallarta, es la segunda zona económica más importante del estado de Jalisco, con un crecimiento poblacional y la necesidad de expandir áreas antropizadas, lo que ha conllevado hacer cambios de uso de suelo para atender la demanda local y turística, donde en contraparte, aún cuenta con una gran diversidad biológica, situación que se corrobora con la presencia del área natural protegida Parque Estatal Estero El Salado, la cual cuenta con cuatro tipos de vegetación (selva mediana subcaducifolia, manglar, marisma y vegetación acuática y subacuática), que permiten albergar alrededor de 100 especies de aves, 29 de anfibios y reptiles y 10 de mamíferos, algunas de ellas listadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

La **promovente** manifestó que llevó a cabo cuatro muestreos (transectos georreferenciados) en el **SAR** y replicando la metodología en el predio del **proyecto**, en dos temporalidades: temporada de secas (6 de junio de 2025) y temporada de lluvias (15 y 16 de septiembre del mismo año), en horarios matutino y vespertino, registrando en el **SAR**, a través de observaciones directas e indirectas, un total de 56 (cincuenta y seis) especies en temporada de secas y 73 (setenta y tres) especies en temporada de lluvias, en donde 38 (treinta y ocho) en temporada de secas y 56 (cincuenta y seis) en temporada de lluvias pertenecen al grupo de aves, 6 (seis) especies en temporada de secas y 5 (cinco) especies en temporada de lluvias corresponden a mamíferos, 12 (doce) de reptiles. Asimismo, de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** dentro del **DTU-BR**, y una vez corroborado por esta **DGIRA**, del total de especies identificadas, 9 (nueve) se encuentran enlistadas dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, como se observa a continuación:

Orden	Familia	Especie	Nombre común	Registros	NOM-059-SEMARNAT-2010	Distribución
Squamata	Iguanidae	*Iguana rhinolopha*	Iguana verde	3	Pr	Nativa
	Teiidae	*Aspidoscelis lineattissimus*	Huico de líneas de Jalisco	1	Pr	Endémica
		Ctenosaura pectinata	Iguana mexicana de cola espinosa	3	A	Endémica
Charadriiformes	Laridae	*Larus heermanni*	Gaviota Plomiza	3	Pr	Residente/migratoria
		Vireo atricapilla	Vireo Gorra Negra	1	P	Migratoria
Accipitriformes	Accipitridae	*Chondrohierax uncinatus*	Gavilán Pico de Gancho	1	Pr	Nativa
		Buteo albonotatus	Aguililla Aura	2	Pr	Residente/migratoria
Psittaciformes	Psittacidae	*Eupsittula canicularis*	Perico Frente Naranja	11	Pr	Nativa
		Ara militaris	Guacamaya Verde	12	P	Nativa

[15] "La Biodiversidad de Jalisco. Estudio de Estado". (Vol. II; CONABIO)

Asimismo, la **promovente** manifestó y fue corroborado por esta Unidad Administrativa a través del **SIGEIA**, que el **proyecto** se encuentra dentro de la Región Marina Prioritaria (**RMP**) número 22 (veintidós) denominada *"Bahía de Banderas,* donde en su delimitación, la Comisión Nacional de la Biodiversidad (CONABIO), refirió además de los componentes abióticos, bióticos presentes en dicha **RMP**, también refiere que los principales problemas que afectan al sitio son: *la modificación del entorno, la contaminación proveniente de la descarga de aguas residuales, la explotación de los recursos, introducción de especies exóticas y turismo de alto impacto*.

Al respecto, conforme a la descripción de las obras y actividades a realizar, así como del análisis sobre los componentes ambientales y procesos que se suceden en el predio del **proyecto**, la **promovente** no prevé la afectación sobre éste, dado que implementará medidas para prevenir su alteración, a través de las medidas preventivas, de compensación y mitigación sobre cada componente ambiental, así como el apegarse a los instrumentos jurídico normativos y de desarrollo urbano aplicables a dicho predio, acotando el nivel de aprovechamiento que permiten, tal y como quedó asentado en **el CONSIDERANDO 6**, inciso d) del presente oficio.

En este orden de ideas y conforme a los artículos 13, fracciones IV y VI y 14 **RLGEEPAMEIA** y el **SÉPTIMO** del **ACUERDO**, dentro del **DTU-BR**, la **promovente** incluyó los impactos ambientales del **proyecto** y las medidas de prevención, mitigación y/o de compensación correspondientes al factor fauna, las cuales se presentan en la siguiente tabla:

Impactos ambientales de las actividades del **proyecto** con sus respectivas medidas de prevención, mitigación y/o compensación en el factor fauna, propuestas por la **promovente** en el **DTU-BR**.

Impacto ambiental	Descripción	Medida de prevención, mitigación y/o compensación
Pérdida/perturbación de hábitat y desplazamiento de fauna	*La presencia de obra (ruido, iluminación, movimiento) y la transformación del uso de suelo reducen la idoneidad de hábitat y provocan desplazamientos.*	· *Aplicación de "Monitoreo, manejo y reubicación de fauna", tiene como objetivo la identificación, captura y traslado seguro de ejemplares de fauna que se encuentren dentro del área de intervención del proyecto, hacia sitios con condiciones ecológicas similares que garanticen su supervivencia.* · *Programa de manejo y reubicación de Iguana Verde (Iguana rhinolopha) para evitar la afectación directa a esta especie mediante su manejo adecuado y reubicación de hábitats seguros.* · *Aplicación de la medida "Control de luminaria", que consiste en limitar el uso de iluminación para evitar la contaminación lumínica sobre la fauna de la zona.* · *Aplicación del "Programa de prevención de colisiones de la avifauna" que busca evitar que las aves se estrellen con las ventanas mediante técnicas como marcadores visuales, iluminación controlada, ente otros.* · *Aplicación de "Programa de reforestación de manglar" que contempla la reforestación de una superficie de 1.4175 ha en el Estero El Salado.* · *Aplicación del "Programa de reforestación en el predio" y "Programa de rescate y reubicación de flora".*
Interferencia en corredores y riesgos para fauna	*Actividades de obra con uso de maquinaria interrumpen corredores y aumentan riesgos (atropellamientos, aplastamiento accidental, colisiones de aves con ventanas).*	

Ahora bien, de una revisión exhaustiva a la información de carácter técnico presentada por la **promovente** correspondiente a las medidas de prevención, mitigación y/o compensación de los posibles impactos que se ocasionarán al factor fauna y sus componentes en el **SAR**; esta **DGIRA** procede a dictar las medidas de prevención, mitigación y compensación; así como, los términos y/o condicionantes que se establecen en el presente resolutivo.

Estimación del volumen en metros cúbicos, por especie y por predio, de las Materias primas forestales derivadas del Cambio de uso del suelo.

12. Que conforme a lo establecido en la fracción VII del artículo 141 del **RLGDFS**, para poder la **promovente** se encuentra vinculada a la obligación de incluir en el **DTU-BR**, la estimación del volumen por especies de las materias primas forestales derivadas del cambio de uso del suelo. Al respecto, conforme a la diferencia en la diversidad de Shannon y lo registrado y valorado por la **promovente** para el predio, indicó en el Capítulo VI del **DTU-BR**, lo siguiente:

> *"**Diferencia en la diversidad de Shannon.** Se registran diferencias significativas para la diversidad de Shannon según el valor de P para este grupo, pues este fue menor a 0.05, lo cual podría indicar que el SAR es ampliamente más diverso que el predio, lo cual nos dice que el estado de conservación del SAR es mejor a comparación del predio, esto tiene sentido, pues el área del proyecto, es un parche de vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia que ya no está conectada con el sistema ambiental, por lo que su degradación a través del tiempo ha influido también en la diversidad del área del proyecto, siendo esta muy baja."*
>
> *(Subrayado por parte de la **DGIRA**)*

En este sentido, para acreditar lo manifestado por la **promovente**, esta **DGIRA** solicito a la **ORE** de la **SEMARNAT** en el Estado de Jalisco se llevara a cabo la visita técnica al predio objeto de la solicitud con la finalidad de contar con mayores elementos de juicio para resolver sobre el **proyecto**; al respecto, la **ORE** de la **SEMARNAT** en el Estado de Jalisco, llevó a cabo la visita antes mencionada el día 29 de mayo de 2026, bajo el amparo del OFICIO NÚM. SGPARN.014.02.01.183/26 de fecha 25 de mayo del mismo año, derivado de la cual, se elaboró el Acta de Visita Técnica (**AVT**) de fecha 29 de mayo de 2026, se obtuvieron los siguientes resultados:

"(...)

a) La superficie que se pretende afectar para la ejecución del proyecto en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco; corresponde a 4,624.89 m² (0.439 hectáreas) de vegetación de Selva mediana subcaducifolia, la ubicación y delimitación geográfica, corresponde con lo manifestado en el Documento Técnico Unificado modalidad B-R que portaba el Responsable técnico, conforme a lo siguiente:

Vértice	X	Y	Vértice	X		Vértice	X	Y			
0	474347.008	2284710.417	6	474354.075	2284675.437	12	474261.082	2284684.499	18	474326.457	2284701.143
1	474351.337	2284701.099	7	474331.214	2284627.700	13	474263.569	2284687.586	19	474344.285	2284718.467
2	474352.985	2284697.858	8	474326.061	2284631.628	14	474270.702	2284692.301	20	474347.008	2284710.417
3	474355.035	2284693.233	9	474295.690	2284656.057	15	474280.115	2284697.813			
4	474355.757	2284684.578	10	474274.697	2284672.782	16	474296.035	2284707.694			
5	474355.519	2284681.492	11	474260.645	2284683.966	17	474305.282	2284713.874			

b) Se pudo corroborar que las coordenadas UTM de los vértices que delimitan el área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales corresponden a los polígonos identificados del número 0 al 20 de los manifestados en el Documento Técnico Unificado modalidad B-R que portaba el visitado.

c) Durante el recorrido a los polígonos verificados, no se evidencio que exista remoción de vegetación forestal que haya implicado cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

d) De acuerdo al modelo propuesto en el Dictamen Técnico Unificado modalidad B-R, se considera que los volúmenes por especie de las materias primas forestales que serán removidas por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales corresponden con las dimensiones de los individuos que fueron muestreados.

e) No se identificaron cuerpos de agua permanentes y recursos asociados que pudieran resultar afectados por la ejecución del proyecto.

f) Los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto, corresponden con lo manifestado en el Dictamen Técnico Unificado modalidad B-R.

g) De las observaciones realizadas durante la visita técnica, se considera que la vegetación forestal que se pretende afectar, corresponde a vegetación secundaria de Selva mediana subcaducifolia.

h) Del recorrido realizado sobre la superficie donde se ubicará el proyecto, no se observaron indicios de que haya sido afectada por algún incendio forestal.

i) Durante el recorrido de campo, dentro del polígono que será sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, no se encontró ninguna especie de flora o fauna con categoría de riesgo de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010, coincidiendo con lo reportado en el Documento Técnico Unificado modalidad B-R.

j) En el área donde se llevará a cabo el proyecto no se localiza sobre tierras frágiles, no obstante; se considera que acciones que se proponen en el Documento Técnico Unificado modalidad B- R, como lo son el Programa de reforestación del Estero El Salado y la implementación de demás medidas de compensación, son adecuadas para contrarrestar la pérdida de servicios ambientales derivada de la ejecución de las obras de cambio de uso de suelo.

k) Se considera que las medidas de prevención y mitigación de los impactos sobre los recursos forestales, agua, suelo y biodiversidad, contempladas en el Documento Técnico Unificado modalidad B-R son las adecuadas para el desarrollo del proyecto.

l) El desarrollo del proyecto es factible ambientalmente, siempre y cuando se ejecuten adecuadamente las medidas de prevención y mitigación propuestas en el Documento Técnico Unificado modalidad B-R.

m) De la verificación a los sitios de muestreo dentro del área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, no se identificaron otras especies de flora silvestre, que no se hayan reportado en el Documento Técnico Unificado modalidad B-R.

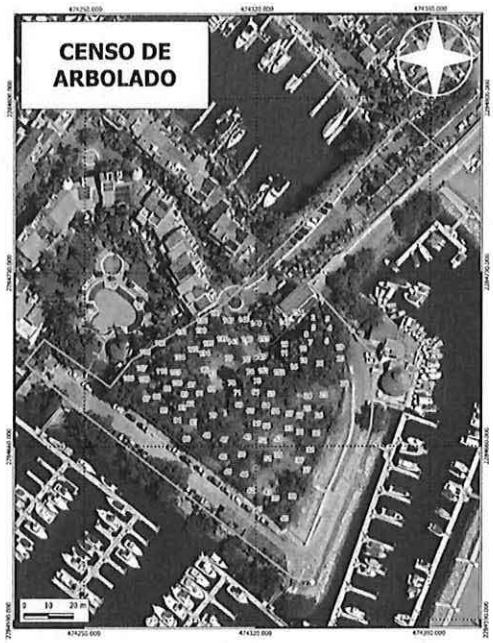
n) Número de individuos por especie obtenidos del censo forestal arbóreo realizado dentro de la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

Especie	Nombre común	Individuos reportados DTU B	Individuos verificados visita	Especie	Nombre común	Individuos reportados DTU B	Individuos verificados visita
Bursera simaruba	Papelillo	47	47	*Leucaena leucocephala*	Barba de chivo	38	38
Cassia fistula	Lluvia de oro	2*	2	*Pithecellobium dulce*	Guamúchil	40	40
Citrus x latifolia	Limón	1*	1	*Pithecellobium lanceolatum*	Conchil	1	1
Ficus crocata	Chalate	1	1	*Psidium guajava*	Guayaba	1	1
Ficus pertusa	Amatillo	2	2	*Simarouba amara*	Aceituno	3	3
Gliricidia sepium	Cacahuananche	1	1	*Tabebuia rosea*	Apamate rosa	1	1
Guazuma ulmifolia	Guácima	10	10	*Vachellia macracantha*	Algarrobo	6	6
Subtotal		64	64	Subtotal		90	90
Total = 154							

..."

(*) Tal y como fue señalado por la **promovente** en el Capítulo **II** del **DTU-BR**, el cálculo volumétrico de las especies de arbolado registradas en el censo del predio del proyecto, se identificaron dos excepciones sin ecuación asignada: la lluvia de oro *(Cassia fistula)*, al ser una especie introducida con fines de ornato, sin distribución natural en México, y el limón *(Citrus x latifolia)*, especie de origen híbrido proveniente del sureste asiático.

Con base en lo anterior, y con base en las condiciones del predio del **proyecto** observadas en la Visita técnica y reportadas en el **AVT**, las coordenadas de los sitios de muestreo de vegetación, la **promovente** obtuvo las siguientes imágenes:

Ubicación de los sitios de censo y muestreo de la vegetación forestal.	
Plano de ubicación de los árboles censados dentro del predio	Muestreo de arbustos y herbáceas dentro del predio
	

En este sentido, y conforme a las coordenadas de los sitios de muestreo proporcionadas por la **promovente**, se observa que los sitios de muestreo de la vegetación forestal se encuentran fuera de los polígonos de intervención del **proyecto**; en este sentido y bajo el principio de buena fe previsto en el artículo 13 de la **LFPA**, esta **DGIRA** toma como evidencia las manifestaciones de la **promovente** respecto a que durante la ejecución de las obras y/o actividades del **proyecto**, sólo se llevará a cabo la remoción de 151 individuos arbóreos, 2 arbustivos y herbáceas de vegetación secundaria de selva mediana subcaducifolia.

La **promovente** estableció en el **DTU-BR**, la estimación del volumen total del polígono sujeto a **CUSTF** del **Proyecto**, estimando un volumen total de **51.063 m³ VTA**, representados en 151 individuos arbóreos (con características maderables), correspondientes a 12 especies, ubicados en una superficie total de **0.462489 ha (cero punto cuatrocientos sesenta y dos mil cuatrocientos ochenta y nueve hectáreas)**, con un solo tipo de vegetación, la correspondiente a vegetación secundaria de selva mediana subcaducifolia, como se puede observar en la siguiente tabla:

Especie	Superficie Censo	Individuos	Área basal	Volumen m³
Bursera simaruba	4,624.89	47	0.711	2.647
Ficus crocata	4,624.89	1	2.389	18.904
Ficus pertusa	4,624.89	2	1.290	8.725
Gliricidia sepium	4,624.89	1	0.057	0.082
Guazuma ulmifolia	4,624.89	10	0.304	1.010
Leucaena leucocephala	4,624.89	38	0.196	0.243
Pithecellobium dulce	4,624.89	40	7.472	18.983
Pithecellobium lanceolatum	4,624.89	1	0.010	0.026
Psidium guajava	4,624.89	1	0.025	0.079
Simarouba amara	4,624.89	3	0.008	0.021
Tabebuia rosea	4,624.89	1	0.003	0.008
Vachellia macracantha	4,624.89	6	0.113	0.334
Total	**4,624.89**	**151**	**12.577**	**51.063**

Del estrato arbustivo, con un registró un total de 2 individuos y 0.679 m² de cobertura

Especie	Superficie muestreada	Individuos	Cobertura
Chrysalidocarpus lutescens	197.4	1	0.238
Morisonia flexuosa	197.4	1	0.442
Total	**197.4**	**2**	**0.679**

En tanto que el estrato herbáceo, en una superficie de 7 m², se registraron un total de 58 individuos, abarcando una cobertura de 3.5 m², mientras que para la de **CUSTF** se restima 38,321 individuos con una cobertura de 2,312.445 m². El número de individuos y la cobertura estimada para el estrato herbáceo son muy variables, lo cual se atribuye a la dinámica del ciclo de vida de las especies herbáceas: se estima que la cobertura del estrato herbáceo corresponde al 50% de la superficie total (superficie total del predio 4,624.89 m²). Proporcionalmente, esta es la superficie total que el estrato herbáceo cubre en el predio:

Especie	Superficie muestreada (7 m²)			Superficie de cambio de uso de suelo (4,624.89 m²)		
	Superficie muestreada	Individuos	Cobertura	CUSTF	Individuos	Cobertura
Anoda cristata	7	4	0.35	4,624.89	2,643	231.245
Euphorbia dioeca	7	4	0.1	4,624.89	2,643	66.070
Euploca procumbens	7	5	0.1	4,624.89	3,303	66.070
Lasiacis divaricata	7	8	0.5	4,624.89	5,286	330.349
Megathyrsus maximus	7	12	0.9	4,624.89	7,928	594.629
Paspalum paniculatum	7	6	0.45	4,624.89	3,964	297.314
Rivina humilis	7	4	0.25	4,624.89	2,643	165.175
Ruellia blechum	7	7	0.2	4,624.89	4,625	132.140
Serjania trifoliolata	7	8	0.65	4,624.89	5,286	429.4540
Total	**7**	**58**	**3.5**	**4,624.89**	**38,321**	**2,312.445**

De lo anterior, esta Unidad Administrativa considera que la información presentada por la **promovente** respecto a la estimación del volumen por especie de las materias primas forestales es técnicamente adecuada, en virtud de que se ponen en evidencia que el número de individuos arbóreos, arbustivos y herbáceos para llevar a cabo el **proyecto**, bajo la identificación de que tales individuos no conformar un continuo forestal con el resto del **SAR**, aunado a que su remoción no corresponde al aprovechamiento de materias primas, sino para destinar el predio de un uso alterado y baldío, a la conformación de un desarrollo residencial con usos recreativos , amenidades y servicios, por lo que esta **DGIRA** determina que se cumple con lo establecido en el **ACUERDA SÉPTIMO** del **ACUERDO** y a la fracción VII del artículo 141 del **RLGDFS.**

Servicios ambientales que pudieran ponerse en riesgo por el cambio de uso de suelo propuesto

13. Que el lineamiento Séptimo del **ACUERDO** establece que el **DTU-BR** contendrá la información indicada en la fracción IX del artículo 121 del entonces **RLGDFS** publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de febrero de 2005, ahora fracción XI del artículo 141 del actual **RLGDFS** (última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 20 de noviembre de 2025), en análisis, la cual dispone la obligación del promovente de indicar los servicios ambientales que pudieran ponerse en riesgo por el cambio de uso del suelo propuesto. Al respecto, la **promovente** manifestó que la importancia de conservar la integridad de los servicios ambientales que pudieran ponerse en riesgo por el **CUSTF** para mantener las interacciones que permiten que dichos servicios ambientales se mantengan a lo largo del tiempo, de los cuales cobra particular relevancia los siguientes:

Pérdida de Biodiversidad

a) Flora

Al respecto, la **promovente** señalo en el **DTU-BR** que el sitio sujeto a **CUSTF**, de acuerdo a la consulta realizada a la cartografía del **INEGI**, el uso de suelo predominante según la clasificación de la Serie I (INEGI) era "Agricultura de temporal permanente anual- agricultura de riego anual", mientras que el tipo de vegetación en el Sistema Ambiental Regional se distribuye principalmente en palmar- selva mediana subcaducifolia secundaria, vegetación forestal, manglar, vegetación halófita, bosque de pino-encino, vegetación no forestal, pastizal inducido, agricultura de riego y temporal con cultivos anuales, semipermanentes o permanentes. Sin embargo, la vegetación dominante dentro del SAR es la Vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia, atendiendo a su estructura y composición florística. Por lo que se considera una superficie forestal para el polígono del **proyecto** de 0.4639203 ha, de las cuales se solicita una superficie de **0.462489 ha (cero punto cuatrocientos sesenta y dos mil cuatrocientos ochenta y nueve hectáreas)** para el **CUSTF** y para el Sistema Ambiental Regional (**SAR**) son 14,385.186 ha (catorce mil trescientas ochenta y cinco punto ciento ochenta y seis hectáreas). Por lo anterior la **promovente** realizo un análisis de los parámetros poblacionales, así como de los índices de diversidad obtenidos para el área de **CUSTF** y el **SAR**, de acuerdo a lo siguiente:

Comparativo entre las áreas de CUSTF y el SA:

Estrato Herbáceo

- **Vegetación secundaria de Selva mediana subcaducifolia**. En el área de **CUSTF** se registraron 8 (ocho) especies con forma de vida herbácea, mientras que en el **SAR** se registraron un total de 28 (veintiocho) especies y 1 (una) especie compartida entre el predio y el SAR; de las cuales, ninguna de las especies registrada se encuentra catalogada bajo algún estatus de protección de acuerdo con la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. La especie con el valor de importancia más alto corresponde al camalote (*Megathyrsus maximus*) con una densidad relativa del 20.69 % con 14 individuos de un total de 58. La segunda especie más importante en este ecosistema es el bejuco o bejuco espinoso (*Serjania trifoliolata)* y el bambú silvestre *(Lasiacis divaricata*) con una densidad relativa de 13.793% con 8 individuos cada una y el camarón *(Ruellia blechumes*), la tercera especie más importante del estrato herbáceo del área con una densidad relativa de 12.069 % y 7 individuos.

Estrato arbustivo

- **Selva mediana subcaducifolia**. En el área de **CUSTF** se registraron 2 (dos) especies arbustivas, de las cuales ninguna se encuentra bajo algún estatus de protección de acuerdo con la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, mientras que en el **SAR** de reportaron 21 (veintiún) especies, de las cuales se identificaron 5 (cinco) especies bajo alguna categoría de **la NOM-059-SEMARNAT-2010**. No se registran especies compartidas entre el predio y el **SAR**.

Estrato arbóreo

- **Selva mediana subcaducifolia**. Derivado del muestreo realizado en el área de **CUSTF** se registraron 8 (ocho) especies, de las cuales, ninguna se encuentra catalogada bajo algún estatus de protección de acuerdo con **la NOM-059-SEMARNAT-2010**, mientras que en **SAR** se registraron 41 (cuarenta y un) especies, de las cueles se identificaron 7 (siete) especies catalogadas bajo el estatus de protección de acuerdo con la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. Asimismo, se identificaron 6 (seis) en ambas unidades de análisis (**CUSTF** y **SAR**). La especie con el valor de importancia más alto corresponde al palo mulato (*Bursera simaruba*) con una densidad relativa del 30.519 % con 47 individuos de un total de 154. La segunda especie más importante en este ecosistema es el guamúchil (*Pithecellobium dulce*) con una densidad relativa de 25.974% con 40 individuos de 154 totales y guaje (*Leucaena leucocephala*) es la tercera especie más importante del estrato arbustivo del área con una densidad relativa de 24.675 % y 38 individuos.

En razón, del análisis de diversidad y abundancia realizados por la **promovente** en el **DTU-BR** para el estrato vegetal, tanto en el área de **CUSTF** como en el **SAR**, si bien realizará remoción de vegetación para conformar el **proyecto**, esta no disminuirá la diversidad en los estratos herbáceos, arbustivos y arbóreo; sin embargo, con el fin de mitigar el impacto provocado a la flora del sitio del **proyecto**, se ejecutará un programa de reforestación de **1.4175 ha de manglar (una punto cuatro mil ciento setenta y cinco hectáreas)**, en el Estéreo El Salado, además del "Programa de reforestación de predio" así como "Programa de Rescate y reubicación de flora" que busca implementar áreas verdes con vegetación nativa en una superficie de 967.886 m^2 (novecientos sesenta y siete punto ochocientos ochenta y seis metros cuadrados) incluyendo la especie nativa (*Bursera simaruba*) . Dichas actividades pretenden, compensar

y mitigar los impactos del **proyecto**, y permitirán mantener y conservar la biodiversidad actualmente presente en el área **SAR** y área del **proyecto**.

b) Fauna

Al respecto, la **promovente** señaló en el **DTU-BR** que el sitio sujeto a **CUSTF** para dos temporalidades diferentes (secas y lluvias), con los siguientes resultados: en temporada de estiaje dentro del **CUSTF** (predio), se registraron 6 (seis) especies distribuidas entre los 3 (tres) grupos faunísticos (mastofauna, avifauna y herpetofauna). En contraste, en el **SAR** se registraron 50 (cincuenta) especies para esos mismos tres grupos. El grupo con mayor número de especies registradas fue el de las aves con 38 (treinta y ocho) especies observadas en el **SAR** y 4 (cuatro) especies de aves en el **CUSTF**, mientras que el grupo con menor número de registros fue el de los mamíferos, con 6 (seis) especies y 10 (diez) individuos en total dentro del **SAR**.

Avifauna/aves:
Para el **SAR** se presentó una mayor cantidad de registros en avifauna, con un total de 206 (doscientos veintisiete) individuos asociados a 36 (treinta y seis) especies. Para el **CUSTF** en avifauna se registraron 10 (diez) individuos asociadas a 2 (dos) especies. Se encontraron 27 individuos asociados a 2 (dos) especies en conjunto para ambas unidades de análisis (**CUSTF** y **SAR**). Las 6 (seis) especies más abundantes fueron el zanate mayor *(Quiscalus mexicanus)* con 38 registros, seguido por la garza dedos dorados *(Egretta thula)* con 22 registros, 19 registros del cacique mexicano *(Cassiculus melanicterus)*, zopilote aura *(Cathartes aura)* con 18 registros, la guacamaya verde *(Ara militaris)* con 16 registros y la chara de San Blas *(Cyanocorax sanblasianus)* con 12 registros.

Con respecto a la fauna del **SAR** identificada dentro de alguna categoría de la **NOM-059-SEMARNAT-2010** se identificaron 38 (treinta y ocho) especies y 1 (una) especie *(Larus heermanni)* sujeta a protección especial (Pr) en el **CUSTF**.

Herpetofauna:
Se registraron 3 (tres) especies de herpetofauna asociados a 5 (cinco) individuos en el **SAR** de los cuales 2 (dos) se encuentran dentro de alguna categoría de la **NOM-059-SEMARNAT-2010** y 2 (dos) especies asociadas a 10 (diez) individuos en ambas unidades de análisis (**CUSTF** y **SAR**), de las cuales la iguana verde *(Iguana rhinolopha)* se encuentra sujeta a protección especial (Pr) en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. Las 2 (dos) especies más abundantes en el SAR fueron el abaniquillo pañuelo del Pacífico *(Anolis nebulosus)* y la iguana mexicana de cola espinosa *(Ctenosaura pectinata)*.

Mamíferos:
Se identificaron 6 (seis) especies asociadas a 10 (diez) individuos dentro del **SAR** y la presencia de un gato doméstico feral, lo que revela la alta perturbación del sitio debido a la urbanización de sus alrededores. No se tiene registro de ningún mamífero dentro del **CUSTF**.

En temporada de lluvia se registraron 21 (veintiún) especies distribuidas entre los 3 (tres) grupos faunísticos (mastofauna, avifauna y herpetofauna) dentro del **CUSTF**; en tanto, en el **SAR** se registraron 50 (cincuenta) especies para esos mismos tres grupos: el grupo con mayor número de especies registradas fue el de las aves 38 (treinta y ocho) especies observadas y 18 (dieciocho) especies de aves en el predio del **proyecto**, mientras que el grupo con menor número de registros fue el de los mamíferos, con 6 (seis) especies y 14 (catorce) individuos en total dentro del **SAR**.

Avifauna/aves:
Para el **SAR** se presentó una mayor cantidad de registros en avifauna, con 45 (cuarenta y cinco) especies asociadas a 229 (doscientos veintinueve) individuos, mientras que para el predio sujeto al **CUSTF**, en avifauna se registraron 8 (ocho) especies asociadas a 67 (sesenta y siete) ejemplares. Equiparablemente, se encontraron 10 (diez) especies asociadas a 143 (ciento cuarenta y tres) ejemplares en conjunto para ambas unidades de análisis (**CUSTF** y **SAR**). Con respecto a la fauna identificada dentro de alguna categoría de la **NOM-059-SEMARNAT-2010** se registraron 38 (treinta y ocho) especies en el **SAR**: las 5 especies más abundantes de los transectos fueron el perico frente naranja *(Eupsittula canicularis)* con 90 individuos registrados, la calandria dorso rayado *(Icterus pustulatus)* con 24, la guacamaya verde *(Ara militaris)* con 18, el saltapared feliz *(Pheugopedius felix)* con 15 y, por último, la coa citrina *(Trogon citreolus)* con 13 individuos registrados.

Herpetofauna:
Se registraron 4 (cuatro) especies de herpetofauna asociadas a 18 (dieciocho) ejemplares en el **SAR** de las cuales 2 (dos) se encuentran sujetas a algún estatus de riesgo según la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, 1 (una) especie asociada a 1 (un) individuo dentro del **CUSTF** *(Iguana rhinolopha)* sujeta a protección especial (Pr) bajo la **NOM-059-SEMARNAT-2010** y 2 (dos) especies asociadas a 48 (cuarenta y ocho) ejemplares en ambas unidades de análisis (**CUSTF** y **SAR**). La especie más abundante fue el huico de líneas de Jalisco *(Aspidoscelis lineattissimus)*.

En este sentido, la **promovente** indicó, que la presencia de especies de interés biológico en el **SAR** reduce el impacto potencial negativo sobre la fauna derivado de las modificaciones en el uso del suelo en **CUSTF**. Además, la mayor diversidad de especies con estatus de riesgo de la Norma Oficial **NOM-059-SEMARNAT-2010**, fueron registradas en el **SAR**, así como su representatividad taxonómica (aves, reptiles, mamíferos y anfibios). Por lo tanto, desde un enfoque ecológico y de manejo del territorio, se puede considerar que el impacto del cambio de uso de suelo en **CUSTF** no será significativo para la fauna en riesgo, en tanto se garantice la conservación efectiva en el **SAR**.

En este orden de ideas, si bien se demuestra que no se comprometerá la biodiversidad con el desarrollo del **proyecto**, es importante destacar que la **promovente** considera implementar un "Programa de Rescate y reubicación de flora, a través del cual pretenden garantizar que, con el **CUSTF**, se mantendrá la diversidad faunística en el **SAR** y área del **proyecto**.

Erosión de los suelos

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 7 fracción LXIX de la **LGDFS**, se entenderá como "*suelo forestal*" a todo cuerpo natural que ocurre sobre la superficie de la corteza terrestre, compuesto de material mineral y orgánico, líquidos y gases, que presenta horizontes o capas y que es capaz de soportar vida; que han evolucionado bajo una cubierta forestal y que presentan características que les confirió la vegetación forestal que en él se ha desarrollado; en este sentido, la **promovente** manifestó que para cuantificar la pérdida de suelo asociada a la remoción de la cubierta vegetal, aplicó modelos para el cálculo de la **erosión y comparar los resultados con la tasa máxima permitida de erosión según SAGARPA (10 ton/año)**, modelando tres escenarios comparables: (a) erosión actual sin proyecto y (b) erosión potencial y (c) erosión con proyecto, asumiendo la eliminación de la cubierta en las superficies sujetas a **CUSTF**, de los cuales se obtuvo lo siguiente:

Tipo de Erosión	Total de suelo erosionado en un año (ton)	Toneladas por hectárea al año
Erosión actual	0.0030	0.0064
Erosión potencial	0.2503	0.5413
Erosión con proyecto	0.0050	0.0108

Sitio	Actual	Ton/ha/año con el CUSTF	Ton/ha/año con medidas
Sistema Ambiental Regional	0.0384	0.0384	0.0384
Área del CUSTF	0.0064	0.2503	0.0108

Al respecto la **promovente** concluyó que *"no se espera que el suelo se erosione de manera significativa durante las primeras etapas del proyecto... A pesar de que no se espera un gran grado de erosión, durante la etapa de construcción se implementarán dos medidas que buscan disminuir y mitigar la erosión del suelo, así como mantener su integridad... Posteriormente, en la etapa de operación, se implementarán medidas vegetativas para contener los suelos mediante la integración de las áreas verdes."*

Las medidas antes mencionadas en la etapa de construcción corresponden al "*Control de la compactación del suelo*" en conjunto con la *"Delimitación de obra y accesos de maquinaria"*, las cuales buscan cumplir con la protección y preservación del suelo, evitando el paso de maquinaria por sitios no requeridos y la acumulación de peso en suelos húmedos que pudiera alterar su estructura. Para la etapa de operación, se prevé la aplicación de los *"Programa de reforestación en el predio"* y *"Programa de Rescate y Reubicación de Flora"*, los cuales buscan implementar áreas verdes con vegetación nativa de los estratos arbóreos, arbustivos y herbáceos, así como la mejora de los servicios ambientales que se suceden en el sitio, sin la pérdida total de los ejemplares removidos, respectivamente.

Infiltración y calidad de agua

Al respecto, la **promovente** señaló en el **DTU-BR** que en el **SAR** del **proyecto**, actualmente no se genera la infiltración de residuos asociados al desarrollo urbano, lo que presenta una calidad del agua favorable dentro del **proyecto**; sin

embargo, ésta condición podría verse modificada como consecuencia de un mal manejo de residuos sólidos, cambios en la cobertura vegetal, descarga de aguas negras u otros contaminantes.

En este sentido, la **promovente** indicó que durante la etapa de construcción existe el riesgo de generación de residuos tóxicos que puedan infiltrarse alterando la calidad del agua, para lo cual aplicará medidas de prevención y mitigación respecto al manejo del equipo utilizado, evitando de esta manera que se pueda ocasionar un derrame de residuos tóxicos, conforme las medidas descritas en las estrategias o sistema de medidas de mitigación y programas que integran el Programa de Manejo Ambiental, referidos en el Capítulo **VII** del **DTU-BR**.

La **promovente** realizó el cálculo potencial de infiltración en el **SAR** y en área del **CUSTF** para dos escenarios comparables: (a) escenario sin proyecto y (b) escenario con proyecto:

a) Escenario sin **proyecto**:
En este sentido se tomaron en consideración las condiciones actuales del mismo (vegetación, pendiente, tipo de material donde se ubica el predio), basando el cálculo solamente en la superficie de cubierta por vegetación forestal debido a que los usos de suelo presentes en el predio permiten la infiltración hídrica. El sitio del predio se puede considerar plana y tiene una recarga neta de 822.33 m^3 (ochocientos veintidós punto treinta y tres metros cúbicos) al año para una superficie de 4,624.890 m^2 (cuatro mil seiscientos veinticuatro punto ochocientos noventa metros cuadrados)

b) Escenario con **proyecto**:
Tomando en cuenta el cambio del uso de suelo forestal y la implementación de las obras se determinó que el desplante de nivel Sótano con una superficie de 5,192.527 m^2 (cinco mil ciento noventa y dos punto quinientos veintisiete metros cuadrados) impactara directamente la capacidad de infiltración, la construcción disminuirá completamente la capacidad de infiltración del suelo al impermeabilizarla, por lo que la recarga neta de infiltración es despreciable (0 m^3/año).

De acuerdo a lo anterior, en materia de infiltración, actualmente en las poligonales solicitadas para **CUSTF** existe una infiltración de **822.33 m^3 (ochocientos veintidós metros cúbicos)** anuales, mientras que en el supuesto de realizar el **CUSTF** la nueva infiltración sería de 0 **m^3 (cero metros cúbicos)** anuales. Esto implica que en el supuesto de remover la cubierta vegetal, existiría una disminución total en la infiltración. Por lo que, la **promovente** a fin de mitigar dichos impactos, propone realizar *zanjas de infiltración* que corresponden a un mecanismo de infiltración artificial para contribuir con la continuidad de recargas y mantener la capacidad de infiltración del predio.

Para las zanjas de infiltración se considera una profundidad de 1.3 m (uno punto tres metros) y una base de 1 m (un metro) que proporcionara una área de contacto de 5.02 m^2 (cinco punto cero dos metros cuadrados), con el fin de aumentar la capacidad de recarga se proyectan 15 m (quince metros) lineales de zanjas de infiltración en sitios con pendiente inferior al 20% (veinte por ciento). En el sistema de filtrado se seleccionó una combinación de áridos compuesta por grava de 7.5 cm (siete punto 5 centímetros) y gravón de 3.5 cm (tres punto 5 centímetros) de diámetro debido a que la granulometría permite una porosidad estimada del 30% (treinta por ciento) y garantiza el flujo

constante. Se contempla además una membrana geotextil entre el terreno natural y el material pétreo para evitar migración de finos y como acabado superficial se tendrá una capa de grava decorativa de 0.20 m (cero punto veinte metros) de espesor.

La **promovente** realizo estimaciones de infiltración para el **SAR** y **CUSTF** para los escenarios actuales sin **proyecto**, con **proyecto** y con las medidas de mitigación (zanjas de infiltración), adjunto la siguiente tabla:

Diferencias en la infiltración (m3/año) entre el Sistema Ambiental Regional y Área de CUSTF			
Sitio	**Actual**	**Con el CUSTF**	**Con medidas**
Sistema Ambiental Regional	18 776 926.6	18 776 104.3	18 776 926.6
Área de CUSTF	**822.33**	**0**	**822.33**

Derivado de lo anterior, la **promovente** indico que tras aplicas las medidas previstas de mitigación se estima que la infiltración tanto en el predio con **CUSTF** como en el **SAR**, mantendrán sus niveles actuales.

Pérdida de la Captura de carbono

La **promovente** manifestó que para estimar el potencial de captura de carbono por tipo de vegetación en el área sujeta al **CUSTF**, utilizó la clasificación de INEGI respecto al uso de suelo y vegetación además incluyo validación mediante visita de campo, para lo cual utilizó la metodología propuesta por el INECC para la captura de carbono en Áreas Naturales Protegidas, y analizo 3 (tres) escenarios distintos (a) Condiciones actuales (b) Condiciones durante el **CUSTF** y (c) Condiciones después de aplicar medidas de compensación.

(a) Condiciones actuales:
Usando los valores de las tablas correspondientes a vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia, obtuvo una estimación de la captura de carbono de 1.226 ton (uno punto doscientos veintiséis toneladas) anuales.

(b) Condiciones durante el **CUSTF**:
Durante el desmonte el cambio de uso de suelo en terrenos forestales se afectara la superficie del **proyecto** correspondiente a 0.4639203 ha (cero punto cuarenta y seis treinta y nueve hectáreas) de vegetación secundaria de selva mediana subcaducifolia, por lo se dejarán de capturar 1.226 ton (uno punto doscientos veintiséis toneladas) anuales de carbono.

(c) Condiciones después de aplicar medidas de compensación:
Se tiene prevista la reforestación de **1.4175 ha de manglar (una punto cuatro mil ciento setenta y cinco hectáreas)**, dentro de la ANP de carácter estatal denominada Parque Estatal "Estero El Salado", en donde se identifican los siguientes usos de suelo que son relevantes para la captura de carbono: selva baja y mediana, subcaducifolia, la vegetación de manglar, la selva baja caducifolia, la vegetación de tular, así como los pastizales cultivados e inducidos, tomando en cuenta lo anterior se estimó que la captura de carbono actual de la superficie del estero conformada por 192.461 ha (ciento noventa y dos punto cuatrocientos sesenta y un hectáreas) es de 898.65

ton (ochocientos noventa y ocho punto sesenta y cinco toneladas) de carbono anuales, sin embargo con la reforestación prevista se estima un aumento de 7.44 (siete punto cuarenta y cuatro) toneladas de carbono anuales lo que representa un total de 906.09 ton (novecientos seis punto cero nueve toneladas) de carbono anuales.

Para el caso de las jardineras se propone integrar 14 individuos de *Bursera simaruba* en 967.886 m² (novecientos sesenta y siete punto ochocientos ochenta y seis metros cuadrados) de áreas verdes distribuidas en la Planta Baja y el Nivel 26 del **proyecto**, lo que representara una captura estimada de 0.116972 ton (cero punto once toneladas) de carbono anual.

A manera de comparar la captura de carbono en los distintos escenarios se adjuntó la siguiente tabla:

Sitio	Actual	CO_2 con el CUSTF	CO_2 con medidas
Sistema Ambiental Regional	50,859.58 toneladas	50,859.58 toneladas	50,859.58 toneladas
Área del CUSTF	1.226 toneladas	0 toneladas	0.116972 toneladas

La **promovente** como parte del al **DTU-BR**, manifestó que en el caso que para estimar el potencial de captura de carbono por tipo de vegetación en el área sujeta al **CUSTF**, utilizó los valores de las tablas correspondientes a vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia; asimismo, adjuntó la siguiente tabla:

Vegetación	Suma de superficie (ha)	FE biomasa aérea (ton C/ha/año)	FE biomasa subterránea (ton /ha/año)	Biomasa Aérea (BA)	Biomasa Subterránea (BS)
VSaSMS (arbórea)	0.3422645	0.573	0.150	0.196	0.051

El área total del proyecto tiene una superficie de 0.3422645 ha con Vegetación Secundaria Arbórea de Selva Mediana Subcaducifolia. Con base a la siguiente formula se determinó que la vegetación secundaria de selva mediana subcaducifolia en el área del proyecto, captura **0.9073 toneladas de carbono anuales.**

Asimismo, derivado del análisis realizado por la **promovente** se estimó que las medidas de mitigación a implementar deberán considerar la recuperación de 0.9073 toneladas de $C0_2$ que corresponden al almacenamiento actual de la poligonal solicitada para **CUSTF.**

En este sentido, la **promovente** propuso como medida de compensación por el **CUSTF** llevar a cabo un Programa de reforestación en 12 sitios sumando una superficie de **1.4175 ha de manglar (una punto cuatro mil ciento setenta y cinco hectáreas)**, en el Estéreo El Salado, incrementando la captación de carbono a 7.44 ton (siete punto cuarenta y cuatro toneladas) de carbono anuales adicionales, además propone el establecimiento y mantenimiento de 967.886 m² (novecientas sesenta y siete punto ochocientos ochenta y seis metros cuadrados) de áreas verdes distribuidas en la Planta Baja y el Nivel 26 del **proyecto** lo que permitirá una captura estimada de 0.116972 ton (cero punto once toneladas) de carbón. Al mismo tiempo, el **SAR** aumentará su capacidad total a 50,865.94 ton (cincuenta mil ochocientos sesenta y cinco punto noventa y cuatro toneladas) al año, por lo que se compensa la pérdida potencial asociada al **CUSTF** y **SAR**.

Con ello, tanto por la reforestación en el Estero El Salado, como por las actividades de rescate y reubicación al interior del mismo predio de implementación del **proyecto**, de aquellos ejemplares removidos y que sean susceptibles de tal actividad, en una proporción 4:1, **promovente** prevé compensar al 100% (cien por ciento) la pérdida potencial de captura de carbono asociada al **CUSTF** y deja un beneficio neto sustantivo en el reservorio de carbono.

Justificación técnica, económica y social que motive la autorización excepcional del cambio de uso de suelo

14. Que el **ACUERDA SÉPTIMO** del **ACUERDO** establece que el **DTU-BR** contendrá la información indicada en la entonces fracción X del artículo 121 del antiguo **RLGDFS**, ahora fracciones V, VI, X, XI y XII del artículo 141 del actual **RLGDFS** (última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el día nueve de diciembre de dos mil veinte) vincula a los promoventes de obras y/o actividades sujetas a la obtención autorización de impacto ambiental a la obligación de presentar la justificación técnica, económica y social que motive la autorización excepcional del cambio de uso del suelo.

En este sentido, la **promovente** presentó como parte del **DTU-BR**, la justificación social relacionada a la ejecución del **Proyecto**, en la cual manifestó que su construcción se basa en el:

"(...) buscar principios que orienten el progreso tecnológico y la vida en armonía con la naturaleza, aquí radica la importancia de realizar estudios que pretenden mitigar los impactos negativos hacia los recursos naturales ocasionados en áreas donde pretende llevarse a cabo alguna actividad. El DTU modalidad B Regional servirá, además, como base para proponer las labores y avances de estas."

Para ello, en la evaluación del **DTU-BR**, esta **DGIRA** solicitó a la **ORE** de la **SEMARNAT** en el Estado de Jalisco (Resultando **VII** del presente oficio), con Oficio No. SRA/DGIRA/DG-02355-26 del 20 de marzo de 2026, su apoyo para obtener la opinión del Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad del **proyecto**, así como de la coordinación para la visita técnica al predio sujeto de aprovechamiento.

En este tema, la opinión del Consejo Estatal Forestal (**CEF**) del Estado de Jalisco, conforme la revisión y congruencia del **DTU-BR** del **proyecto** por parte de la Dirección de Recursos Naturales del **CEF**, estableció lo siguiente:

"(...)

CAPÍTULO	*OPINIONES U OBSERVACIONES TÉCNICAS*
CAPÍTULO I. Datos Generales del proyecto y del promovente.	*Faltan las firmas (datos del representante legal, nombre del responsable técnico del estudio y responsable técnico forestal del proyecto.)*
CAPÍTULO II. Descripción del proyecto.	*En la sección correspondiente: Mitigación y prevención en la etapa de desmonte y despalme se mencionan de forma muy superficial e insuficiente, las acciones para mitigar los impactos ambientales en suelo y fauna. Existe discrepancia en superficies La superficie solicitada para el cambio de uso de suelo no coincide con la superficie que presento para este mismo proyecto en julio de 2025.*
CAPÍTULO III. Vinculación con los ordenamientos Jurídicos aplicables en materia ambiental y en su caso con la regulación de uso de suelo.	*Es necesario revisar la congruencia de opinar este proyecto dentro del ámbito forestal. El predio se localiza en la zona urbana de Puerto Vallarta y dicha vegetación es la única existente en el sitio, sin masa forestal a la redonda. Con base en lo anterior, se debe verificar si el Comité Técnico Forestal realmente tiene la competencia para emitir opiniones sobre el proyecto en cuestión.*

2026 año de Margarita Maza

CAPÍTULO	*OPINIONES U OBSERVACIONES TÉCNICAS*
Capítulo IV. Descripción del Sistema ambiental (SA).	*No presenta archivo shape file. Solo presenta planos.*
IX. Identificación de los instrumentos metodológicos.	*Sin observaciones.*
V. Identificación, caracterización y evaluación de los impactos ambientales.	*Sin observaciones.*
VI Justificación técnica económica y social.	*Sin observaciones.*
VII Estrategias para la prevención y mitigación Sin observaciones	*Sin observaciones.*

(...)"

En este sentido y de acuerdo con lo manifestado por el **CEF** del estado de Jalisco, concluyó respecto de su opinión con respecto del **proyecto**, que *"...se hace con carácter informativo, no constituye ninguna autorización, certificación o reconocimiento de hechos por parte de esta Secretaría, por lo que será la autoridad correspondiente la encargada del análisis y evaluación del contenido del presente oficio y en su caso la autorización del trámite solicitado.*

Derivado de lo anterior, una vez analizada la información presentada por la **promovente** se tiene que con el objeto de resolver lo relativo a las hipótesis normativas que establece el artículo 93 de la **LGDFS**, de cuyo cumplimiento depende que pueda ser susceptible de otorgarse la autorización solicitada, esta autoridad administrativa se avocó al estudio de la información y documentación que obra en el expediente, considerando lo siguiente:

El artículo 93, de la **LGDFS** establece:

*"**Artículo 93.** La Secretaría solo podrá autorizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales por excepción, previa opinión técnica de los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate y con base en los estudios técnicos justificativos cuyo contenido se establecerá en el Reglamento, **los cuales demuestren que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga, y que la erosión de los suelos, la capacidad de almacenamiento de carbono, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal.**"*

*(Énfasis de la **DGIRA**)*

De la lectura de la disposición arriba citada, se desprende que a esta autoridad administrativa sólo le está permitido autorizar el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, por excepción, cuando la **promovente** demuestre, a través de su estudio técnico justificativo, que se actualizan las hipótesis siguientes:

A. *"**que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga,**"*
B. *"**y que la erosión de los suelos,**"* se mitigue.
C. *"**la capacidad de almacenamiento de carbono,**"* se mitigue.
D. *"**el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen**"*.

(Resaltado de la **DGIRA**)

Conforme a lo manifestado por la **promovente** en el **DTU-BR**, a continuación, se hace un análisis de dichas hipótesis con respecto al **proyecto**:

A. Para la primera hipótesis, consistente en la **obligación de demostrar que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga**, se observó lo siguiente:

a) De acuerdo a las manifestaciones de la **promovente** y el análisis realizado por esta **DGIRA** para el desarrollo de las actividades del **proyecto** en sus diferentes etapas se contempla la remoción de vegetación en el área sujeta a **CUSTF**. La intervención contempla la remoción de los estratos arbóreo, herbáceo y arbustivo por lo que en este sentido, en primera instancia se comprometerá la biodiversidad del estrato.

b) Derivado de lo anterior y debido a que la **promovente** plantea llevar a cabo una serie de medidas preventivas y de mitigación para atender los impactos sobre la flora susceptible de afectación, la biodiversidad asociada al tipo de vegetación actual en la superficie solicitada de **CUSTF**, no se verá comprometida con el desarrollo del **proyecto**, toda vez que, por un lado, las especies que proporcionan la estructura de la comunidad vegetal cuentan con una amplia distribución se contempla un programa de reforestación dentro del predio, el cual contempla el establecimiento y mantenimiento de 967.886 m² de áreas verdes; aunado a lo anterior, la **promovente** prevé la implementación del programa de reforestación en una superficie de **1.4175 ha de manglar (una punto cuatro mil ciento setenta y cinco hectáreas)**, en el Estéreo El Salado, coadyuvará en asegurar su permanencia en las inmediaciones del **SAR**.

c) La **promovente** reportó los valores obtenidos respecto a la composición y estructura del **SAR** y el área de **CUSTF**, destacando que, si bien en términos de composición y estructura de la vegetación, existen diferencias claras entre ambas unidades de análisis. En el área de **CUSTF** se observa intervención humana a través de acciones de reforestación, en contraste, con el **SAR** la vegetación muestra una distribución más uniforme en los diferentes estratos vegetales, En relación con lo anterior y con el propósito de conocer si las diferencias existentes entre los resultados de diversidad obtenidos para el **SA** y el área de **CUSTF**, la **promovente** procedió a la aplicación de la prueba de t de Hutcheson, reflejando que los valores de diversidad resultantes en ambas unidades de análisis es significativa y, por lo tanto, el **SA** es más diverso y tiene un grado de conservación mayor que el área de **CUSTF**, para comprobar que la diversidad de especies en los estratos herbáceos, arbustivos y arbóreos se mantendrá aun con la implementación del **CUSTF** además de la aplicación de las medidas de mitigación.

d) De la vegetación de los estratos herbáceos y arbustivos que resultara afectada por el **CUSTF**, ninguna de las especies se encuentran catalogadas bajo algún estatus de protección de acuerdo con la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

e) En cuanto a la fauna, la **promovente** señaló en el **DTU-BR** que en el sitio sujeto a **CUSTF**, el porcentaje de especies por grupo si bien fue similar, el **SAR** presentó mayor número de especies, sin embargo, con el propósito de analizar los resultados de diversidad obtenidos para el **SAR** y el área de **CUSTF**, la **promovente** procedió a la aplicación de la prueba de t de Hutcheson, reflejando que los valores de diversidad resultantes de los diferentes grupos faunísticos en ambas unidades de análisis es significativa y, por lo tanto, el **SAR** es más diverso que el área de **CUSTF**. Toda vez que el sitio del **proyecto** presenta algún grado de perturbación,

derivada de que es un parche de vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia, sin una conexión espacial con el resto del sistema ambiental regional, lo que ha causado su degradación y urbanización a través del tiempo. Con ello, la biodiversidad asociada a la presencia de los diferentes grupos faunísticos en la superficie solicitada de **CUSTF**, no se verá comprometida con el desarrollo del **proyecto**, toda vez que se ejecutará un programa de ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna silvestre, sobre aquellos ejemplares que estén presentes en el predio, y previo a la realización de la remoción de la vegetación, así como de las obras y actividades del **proyecto**.

B. En relación con la segunda hipótesis referente a **la mitigación de la erosión de los suelos se mitigue**, se observó que la **promovente** manifestó que la ejecución del **CUSTF** alterara la composición del suelo principalmente en las actividades de desmonte y despalme dejando el suelo expuesto hasta las actividades de construcción, se pretende mitigar esta condición temporal con el "Control de compactación de suelo" en conjunto con la "Delimitación de obra y accesos de maquinaria" con el fin de cumplir con la protección y preservación del suelo; asimismo, a largo plazo se pretende mitigar dicho impacto con la implementación del "Programa de reforestación de predio" así como el "Programa de Rescate y reubicación de flora" que busca implementar áreas verdes con vegetación nativa en una superficie de 967.886 m² (novecientos sesenta y siete punto ochocientos ochenta y seis metros cuadrados); de lo anterior, esta **DGIRA** toma en consideración la medida propuesta por la **promovente**, como una medida de mitigación conjunta, al atender el impacto de la erosión del suelo producto de la remoción de la vegetación y despalme del predio, para evitar la exposición de la cubierta edáfica, a lo que procede a dictar las medidas de mitigación y compensación adicionales que atienden al impacto ambiental que se generará por el impacto ambiental negativo al suelo; lo anterior, con la finalidad de asegurar que el **CUSTF** no incremente la erosión actual del suelo.

C. En referencia al tercer supuesto, que establece que **la capacidad de almacenamiento de carbono, se mitigue**, esta **DGIRA** identificó lo que actualmente brinda la superficie que será sujeta a **CUSTF**; asimismo, manifestó que como medida de mitigación se implementaría un programa de reforestación en una superficie de **1.4175 ha de manglar (una punto cuatro mil ciento setenta y cinco hectáreas)** en 12 sitios al interior de la poligonal del Parque Estatal "Estero El Salado", ubicado en la parte norte del predio donde se desarrollará el **proyecto**.

Los sitios elegidos presentan una pobre cobertura vegetal, que en el mediano y largo plazo repercute sobre la estructura y procesos similares a los originales (sombra, aportes de hojarasca, incremento de infiltración, reducción de escurrimientos concentrados y estabilización de microrelieves), orientando la restauración ecológica que permita recuperar la cobertura vegetal en el área impactada por procesos naturales e inducidos, como lo es estar inmerso al interior de un área urbana y presentar otros tipos de uso de suelo a su interior: selva mediana subcaducifolia (SMS), vegetación de manglar (VM), selva baja caducifolia (SBC), vegetación de tular (VT), pastizales cultivado e inducido (PC y PI).

Tras la realización de la reforestación, se incrementará la superficie de captura de carbono, obteniendo una mayor captación de carbono del que actualmente almacena esta área natural protegida estatal. Bajo este escenario, se podrá capturar un total de **7.44** toneladas de carbono anuales adicionales, lo que en conjunto con el resto de

vegetación en su interior, el "Estero El Salado" tendrá una captura anual de 906.09 toneladas anuales de carbono, con lo que se garantizará que no disminuirá la captación de carbono en el **SAR**.

D. Por lo que corresponde a la cuarta hipótesis, que impone la obligación de demostrar que ***el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen***, se identificó lo siguiente:

a) La **Promovente** señaló, en el **DTU-BR**, que con el objetivo de no afectar la calidad del agua durante las actividades de **CUSTF**, se evitará en todo momento el uso de sustancias tóxicas o peligrosas que comprometan la calidad del agua.

- Colocación de sanitarios portátiles.
- Contenedores para separación primaria de residuos sólidos urbanos (residuos orgánicos, inorgánicos y sanitarios) en puntos estratégicos.
- Manejo de residuos peligrosos (RP) con la integración de contenedores diferenciados, sitios de acopio temporal, almacén de residuos peligrosos temporal establecido según las normativas aplicables, prevención de riesgos y capacitación del personal
- Manejo de residuos de manejo especial (RME) mediante su almacenamiento temporal
- Mantenimiento de vehículos y maquinaria para evitar derrames accidentales de diésel, aceites y otras sustancias peligrosas.
- Implementación de pláticas de concientización ambiental.

b) La **promovente** indicó que el servicio ambiental de provisión hídrica no se verá comprometido por el desarrollo del **proyecto**, toda vez las obras se localizarán sobre un terreno urbanizado con presencia de obras inmobiliarias anteriores y zonas sin vegetación aparente, lo que conlleva a una menor capacidad de infiltración resultado de la remoción de la cubierta forestal original. Por lo que desarrollo del **proyecto** incorporará ecotecnias de manejo hídrico que favorecerán la infiltración y el aprovechamiento del agua pluvial.

c) Como medida de mitigación la **promovente** ejecutará un programa reforestación en una superficie de **1.4175 ha de manglar (una punto cuatro mil ciento setenta y cinco hectáreas)**, el cual busca compensar en 12 sitios al interior de la poligonal del Parque Estatal "Estero El Salado", ubicado en la parte norte del predio donde se desarrollará el **proyecto**, sitios que presentan una pobre cobertura vegetal, que en el mediano y largo plazo repercute sobre la estructura y procesos similares a los originales (sombra, aportes de hojarasca, incremento de infiltración, reducción de escurrimientos concentrados y estabilización de microrelieves), orientando la restauración ecológica que permita recuperar la cobertura vegetal en el área impactada por procesos naturales e inducidos, como lo es estar inmerso al interior de un área urbana y presentar otros tipos de uso de suelo a su interior: selva mediana subcaducifolia (SMS), vegetación de manglar (VM), selva baja caducifolia (SBC), vegetación de tular (VT), pastizales cultivado e inducido (PC y PI).

Tras la realización de la reforestación, se incrementará la superficie de captura de carbono, obteniendo una mayor captación de carbono del que actualmente almacena esta área natural protegida estatal. Bajo este escenario, se podrá capturar un total de **7.44** toneladas de carbono anuales adicionales, lo que en conjunto

con el resto de vegetación en su interior, el "Estero El Salado" tendrá una captura anual de 906.09 toneladas anuales de carbono.

d) Se realizó un balance hídrico para determinar las variaciones en la infiltración de agua en el área de **CUSTF**, en la que se identificó, que derivado del supuesto de remover la cubierta vegetal existe en el área del **CUSTF**, existiría una disminución de **822.33 m³ (ochocientos veintidós punto cuarenta y tres metros cúbicos)** en la infiltración, lo que representa una disminución del 100% en el área del **proyecto**. Sin embargo con la ejecución del programa de "Zanjas de infiltración" se recuperaran los niveles de infiltración actuales, lo que no representa una variación significativa en el balance hídrico dentro del **CUSTF**. Aunado a lo anterior, con la ejecución del programa de Reforestación en una superficie de **1.4175 ha de manglar (una punto cuatro mil ciento setenta y cinco hectáreas)**, en el Estéreo El Salado, acción que conlleva a una mayor estabilización del balance hídrico del **SAR**, ganancia derivada de la reforestación que **compensaría 6.66 (seis punto sesenta y seis) veces** la disminución atribuible al **CUSTF**.

Por lo anterior, esta Unidad Administrativa considera que la **promovente** justificó técnica, económica y socialmente que se motive la autorización excepcional del **CUSTF**, por lo que da cumplimiento a las fracciones V, VI, VII, X, XI y XII del artículo 141 del **RLGDFS**.

ESTUDIO TÉCNICO ECONÓMICO

15. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51, 52, 53 y 54 del **RLGEEPAMEIA**; los cuales, interpretados de manera sistemática y armónica establecen que, la **SEMARNAT** a través de esta **DGIRA** podrá exigir a la **promovente** el otorgamiento de seguros o garantías respecto del cumplimiento de las condicionantes establecidas en las autorizaciones en materia de impacto ambiental, cuando durante la realización de las obras del **proyecto** puedan producirse daños graves a los ecosistemas, fijando el monto de los seguros y garantías atendiendo al valor de la reparación de los daños que puedan ocasionarse por el incumplimiento de las condicionantes impuestas en las autorizaciones. Una vez establecido el monto del seguro o la garantía, la **promovente** deberá renovar o actualizar anualmente los montos de los seguros o garantías que haya otorgado.

En este sentido es importante resaltar que, se considerará que pueden producirse daños graves a los ecosistemas, cuando en los lugares en los que se pretenda realizar la obra o actividad existan cuerpos de agua, especies de flora y fauna silvestre o especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial; así como, áreas naturales protegidas; al respecto, la **promovente** manifestó dentro del **DTU-BR** que para el **SAR**, **AI** y área del **proyecto** se identifican 4 (cuatro) especies de fauna endémicas, así como 5 (cinco) especies de flora y 9 (nueve) especies de fauna clasificadas en alguna categoría de riesgo conforme a la **NOM-059-SEMARNAT-2010**; además de que el **SAR** del **proyecto** cuenta con un cuerpo de agua-marisma que corresponde a un área natural protegida de competencia estatal denominada Parque Estatal "Estero El Salado"; por lo que esta **DGIRA** exige a la **promovente**, el otorgamiento de seguros o garantías a través de un monto económico equivalente al valor de la reparación del daño que pudiera ocasionarse en el sitio, en caso de incumplimiento de las condiciones impuestas en la presente **Resolución Administrativa**, mismo que deberá ser respaldado por un **Estudio Técnico Económico (ETE)**, que contemple los costos para la realización de las estrategias de control, mitigación y compensación ambiental, establecidas para el **proyecto**.

Al respecto, la **promovente** presentó en el Capítulo VII del **DTU-BR**, una propuesta de desglose del costo de las actividades de mitigación para el **proyecto**, el cual señala que el costo general para la implementación de las medidas es de **$824,300.00 pesos (ochocientos veinticuatro mil trescientos pesos 00/100 M.N.)**, sin especificar IVA, como el monto establecido para la fijación de montos para fianzas.

No obstante, derivado de la revisión del **ETE**, esta **DGIRA** identificó que en él solo se consideran los costos para las medidas de *Supervisión ambiental, Plática de concientización ambiental, Capacitación al personal para la prevención de accidentes, Uso de equipo de protección, Instalaciones de sanitarios portátiles, Instalación de almacén temporal, Rescate y reubicación de fauna de baja movilidad, Mantenimiento preventivo de vehículos y maquinaria,, Manejo de Residuos Sólidos Urbanos, Residuos de Manejo Especial, Instalación de señalamientos, Zanjas de infiltración, Control de compactación de suelos;* sin embargo, no se considera el costo de las acciones y medidas que se implementarían por la ejecución de cada uno de los Programas, Monitoreos y demás acciones que integrarán al Programa de Manejo Ambiental, ante los impactos identificados a generar por el desarrollo del **proyecto**.

16. Que los artículos 35 y 36 del **RLGEEPAMEIA** interpretados de manera sistemática y armónica establecen que los estudios de impacto ambiental podrán ser presentadas por los interesados o por cualquier persona física o moral, y deberán observar lo establecido en la **LGEEPA**, su reglamento en materia de evaluación de impacto ambiental, las normas oficiales mexicanas y los demás ordenamientos legales y reglamentarios aplicables, siendo responsables del contenido de los documentos que suscriban; asimismo, la responsabilidad respecto del contenido del documento corresponderá al prestador de servicios o, en su caso, a quien lo suscriba. Si se comprueba que en la elaboración de los documentos en cuestión la información es falsa, el responsable será sancionado de conformidad con el Capítulo IV del Título Sexto de la **LGEEPA**, sin perjuicio de las sanciones que resulten de la aplicación de otras disposiciones jurídicas relacionadas.

17. Que bajo el principio de buena fe previsto en el artículo 13 de la **LFPA**, esta **DGIRA** tiene por hechas las manifestaciones de la **promovente** bajo protesta de decir verdad y por presentada la solicitud del trámite **SEMARNAT-09-001-B** "*Trámite unificado de cambio de uso del suelo forestal. Modalidad B*", el **DTU-BR** del **proyecto**, referidos en el **RESULTANDOS** de la presente **Resolución Administrativa**; mismos que se integran al expediente en que se actúa.

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 el presente **Resolución Administrativa**:

De conformidad con lo establecido en los artículos 1, 4, párrafo quinto, 8, 14, 16, 27 y 73, fracción XXIX-G de la **CPEUM**; 2, 3, 4, primer párrafo, 5, fracciones II, X, XI y XXII, 7, fracciones II, XVI y XXII, 15, fracciones I al V, XI y XII, 28, primer párrafo y fracciones VII, IX y X, 30, primer párrafo, 34, primer párrafo, 35, penúltimo párrafo, 35 BIS 1, 44, 46, fracción III, 47 BIS, 50, 86 y 120, fracción V y 176 de la **LGEEPA**; 2, 13, 16, fracción X y 57, fracción I de la **LFPA**; 1, 2, 3, 5, fracciones XVII y XXI, 6, 9, 11 y 48 de la **LGPGIR**; 93, 94, 95 y 98 de la **LGDFS**; 1, 2, 14, 18, 26, fracción VIII y 32 Bis en su fracción I, III, XI y XLV de

la **LOAPF**; 2, 3 ,13, 16, fracción X y 57, fracción I de la **LFPA**;1, 2, 3, fracciones IX, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4, fracciones I, III, y VII, 5, incisos O), fracción I, Q) y R), fracción I, 9, 10 fracción I, 11, fracción IV, 13, 17, 19, 21, 24, 26, 35, 36, 37 y 38 primer párrafo, 39, 40 ,41, 42, 44, fracción III, 45, fracción II, 46, 47, 48, 51, fracción II, 52, 53 y 54 del **RLGEEPAMEIA**;1, 2, fracción V, 3, párrafo inicial, apartado A, fracción II, inciso c), 5, 6 fracciones XIV y XLII, 8, 9, fracciones XXIII, XXV y XXXII, y 18, fracciones I y II, inciso a) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**; de lo dispuesto en los artículos 138, 139, 141, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152 y 153 del **RLGDFS**; artículos 2 fracción XX, 19 fracciones III, XXIII, XXV y XXIX y 28 fracción II; a los lineamientos Primero, Segundo fracciones II y V, Cuarto, Séptimo, Noveno, Décimo y Décimo Segundo del ***ACUERDO***; lo dispuesto en el **Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio**; en el **Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región de "Costa Alegre"**; el **Programa Municipal de Desarrollo de Puerto Vallarta; el Programa Parcial de Desarrollo Urbano 5**; y en las normas **NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994, NOM-161-SEMARNAT-2011** y **NOM-167-SEMARNAT-2017**; 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** de la presente **Resolución Administrativa**, en términos de lo dispuesto en el artículo 26 del **RLGEEPAMEIA**, se tiene por acreditada la personalidad jurídica de la **promovente** y por presentados y admitidos la solicitud del trámite **SEMARNAT-09-001-B** "*Trámite unificado de cambio de uso del suelo forestal. Modalidad B*"; el **DTU-BR** del **proyecto** con sus respectivos anexos; así como, las opiniones técnicas recibidas durante el **PEIA**, conforme a lo referido en los **RESULTANDOS** numerales **IX**, **X**, **XI**, **XII**, **XV** y **XVI** de la presente **Resolución Administrativa**, mismos que se integran debidamente al expediente citado en rubro.

SEGUNDO.- Con base en los elementos técnicos y documentales que obran en el expediente de mérito, conforme a lo señalado en los **RESULTANDOS**; de acuerdo con los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos los **CONSIDERANDOS** y sustentado en el **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA** de la presente **Resolución Administrativa**, sustanciado en todas sus etapas el **PEIA**, esta **DGIRA** otorga a favor de la **promovente** la **autorización por excepción** para el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales en una superficie de 0.462489 ha (cero punto cuatro cuatrocientas sesenta y dos mil cuatrocientas ochenta y nueve hectáreas), con Vegetación secundaria de selva mediana subcaducifolia, conforme a la ubicación referida en el **CONSIDERANDO 5**; así como, la **autorización condicionada** en materia de impacto ambiental para la realización del **proyecto**, en los términos indicados en la presente **Resolución Administrativa** con base en la información y datos proporcionados por la **promovente** en el **DTU-BR** y sus anexos, para la realización de las siguientes obras y actividades para conformar un desarrollo inmobiliario habitacional privado, que combina actividades recreativas, contribuyendo al desarrollo económico de la región y consolidación de la Zona Metropolitana de Puerto Vallarta-Bahía de Banderas, para lo cual requiere el **CUSTF** por la remoción de 0.462489 ha con vegetación secundaria de selva mediana subcaducifolia, con estratos arbóreo (0.3422645 ha) y herbáceo (0.1202245 ha), para llevar a cabo las siguientes obras y actividades:

- Construcción de una torre, con una altura máxima de 105.971 m sobre el nivel de calle y 108.971 m sobre el nivel del mar, albergará 224 departamentos distribuidos entre los niveles 01 al 25, con 7 niveles Tipo (número de departamentos

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, CP.11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Tel: 55 5490 0900 www.gob.mx/semarnat

y número de habitaciones por nivel Tipo). La superficie de construcción de la torre será de 32,360.64 m². La superficie techada sobre nivel de banqueta será de 26,967.20 m².

- El nivel Planta Baja será el acceso a la torre, desplantado a 1.8 m sobre el nivel de calle, albergará el lobby de la torre, amenidades, una alberca con jacuzzi, asoleaderos, una cancha de Pickleball, área de ejercicio al aire libre, área fitness, área social, área de snacks, un área lounge, biblioteca y un área para asador, así como diversas áreas ajardinadas. Su superficie de desplante será de 1,432.654 m².
- El nivel Roof Garden, correspondiente al nivel 26 de la torre (último nivel), será destinado para amenidades de uso común de los residentes: ludoteca, alberca, jacuzzi, asoleaderos, regadera, terrazas y áreas ajardinadas; asimismo, contará con áreas de servicio tales como cuarto de máquinas de la alberca, cuarto de aseo, bodegas, lockers, sanitarios y vestidores. La superficie total de la losa del nivel es de 1,210.44 m², de los cuales 872.114 m² corresponden a superficie techada y los 338.326 m² restantes, corresponderán a áreas exteriores descubiertas.
- El nivel de calle: área de andador y vialidades, de 740 m² concesionados[16], a base de adoquín pórfido y zanja de infiltración para el manejo de agua pluvial, será el ingreso al conjunto habitacional por medio de escaleras, integrado con áreas verdes con vegetación nativa.
- El nivel Sótano, desplantado a 3.28 m bajo el nivel de calle, albergará 112 cajones de estacionamiento (108 estándar y 4 para discapacitados) y diversas áreas: oficinas administrativas, áreas de empleados, cuartos para servicios de la torre, bodegas, cuarto de máquinas para la alberca del nivel Planta Baja, 3 vasos de cisterna y un cuarto de mantenimiento. El desplante del nivel será de 5,393.44 m².
- Adicionalmente, se prevé el mejoramiento de las vialidades de acceso al predio y aquellas colindantes a la propiedad privada, así como la construcción de un andador y baños públicos

Las características generales de las obras y actividades a realizar por la **promovente**, se describen en el **CONSIDERANDO 5** de la presente **Resolución Administrativa**, siendo que la descripción particular de las mismas, se asienta en el Capítulo II, páginas 34 a 71 del **DTU-BR**.

El Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales deberá realizarse en la superficie estrictamente autorizada en la presente **Resolución Administrativa**, a través de la delimitación del área a intervenir.

Asimismo, se hace del conocimiento de la **promovente**, que llevar a cabo la remoción total o parcial de vegetación forestal en terrenos no contemplados en la presente **Resolución Administrativa**, constituye una infracción a la **LGDFS** y un delito ambiental de orden federal.

TERCERO.- 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 los **CONSIDERANDOS**, y sustentado en el **MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA** de la presente **Resolución Administrativa**, la autorización en materia de impacto ambiental para la realización del **proyecto** se encuentra condicionada al cumplimiento por parte de la **promovente** de las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales, indicadas en el **DTU-BR**; así como las establecidas por esta **DGIRA** en la presente **Resolución Administrativa**, vinculando

[16] Administración del Sistema Portuario Nacional de Puerto Vallarta (ASIPONA-PV).

jurídicamente a la **promovente** a su estricta ejecución y cumplimiento, a fin de prevenir, mitigar y compensar cualquier efecto negativo al ambiente; así como, ampliar los servicios ambientales en el área de influencia del **proyecto**; conforme a los términos, plazos y condicionantes siguientes:

Condicionantes para el desarrollo del proyecto			
No.	**Factor/Tema**	**Medida**	**Plazo de cumplimiento**
1.	Administrativo	Informar la fecha de inicio de las obras y actividades del **proyecto** dentro del periodo de vigencia de la presente **Resolución Administrativa**.	**10 (diez) días hábiles** posteriores a que suceda dicho supuesto.
2.	Flora	Implementar el **Programa de Rescate y Reubicación de Flora** propuesto por la **promovente** conforme a la normatividad aplicable, así como reportar los resultados de dicho programa, en el que se incluya la siguiente información y la demás que la **promovente** considere pertinente: **a)** Listado de especies definitivas de flora silvestre, que serán rescatadas, reubicadas y/o plantadas del área del **Proyecto**; mediante el cual, incluya las actividades y/o acciones de urgente aplicación, metodologías, técnicas y/o procedimientos empleados con su debida justificación técnica. **b)** Presentar la información cartográfica, vectorial en formato shapefile (.shp), mapas y/o coordenadas en Excel UTM Zona 13 Norte, Datum WGS84 donde se demuestre la reubicación de la flora silvestre. **c)** Registro fotográfico y/o video donde se demuestre que las especies de flora silvestre fueron rescatados y reubicados. **d)** Registro del porcentaje de supervivencia de los ejemplares utilizados, así como las acciones realizadas en caso de que los ejemplares que fuesen reubicados no logren el supuesto. **e)** Acciones de mantenimiento a los individuos plantados. La **promovente** deberá ingresar el original de dicho programa en la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la **la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** en el Estado de Jalisco, acompañado de sus respectivos anexos fotográficos y/o documentales que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**; así mismo, deberá presentar a esta **DGIRA**, una copia del programa antes referido, exclusivamente en **formato electrónico**, así como copia de los acuses de recibido de dicho programa, en la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la **PROFEPA** en el Estado de Jalisco.	El primer informe será presentado **01 (un) mes** posterior al inicio de las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, el siguiente informe será presentado con una periodicidad **semestral**, y posteriormente los informes serán presentados con una periodicidad **anual** durante la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto**, esto último, a partir de la fecha de conclusión de la etapa de construcción de este, tomando como base las fechas de inicio y conclusión de las obras y actividades del **proyecto**, solicitadas en la **Condicionante 1** y **RESUELVE SEXTO** de la presente **Resolución Administrativa**.
3.	Suelo, Flora y Fauna	Implementar el **Programa de Reforestación del Estero El Salado** propuesto por la **promovente** conforme a la normatividad aplicable, así como reportar los resultados de dicho programa, en el que se incluya la siguiente información y la demás que la **promovente** considere pertinente: **a)** Listado que incluya el nombre y número de especies plantadas, anexando las fichas técnicas o paleta vegetal, quedando prohibido el uso de especies invasoras o exóticas; asimismo, los individuos deben contar con estructura vigorosa, balanceada, tallo recto sin malformaciones, libres de plagas y enfermedades, con suficiente follaje e hidratación óptima. Lo anterior, siendo evidenciado a través de fotografías a color con fecha de toma, asimismo señalar el distanciamiento de plantación (trazado), tomando en cuenta las características biológicas de las especies que se pretenden utilizar.	El primer informe será presentado **01 (un) mes** posterior al inicio de las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, el siguiente informe será presentado con una periodicidad **semestral**, y posteriormente los informes serán presentados con una periodicidad **anual** durante la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto**,

Condicionantes para el desarrollo del proyecto			
No.	**Factor/Tema**	**Medida**	**Plazo de cumplimiento**
		b) Análisis, interpretación y características de cada uno de los 12 polígonos de reforestación, la flora presente en los ecotonos o límites perimetrales de tales polígonos, su distancia y beneficio ambiental con respecto al predio del **proyecto**, por ejemplo, traslado autónomo de especies de aves por su conversión a zona de percha. El área de reubicación deberá ser óptima para cada especie rescatada para su sobrevivencia en el medio inmediato. **c)** Presentar la información cartográfica, vectorial en formato shapefile (.shp), mapas y/o coordenadas en Excel UTM Zona 13 Norte, Datum WGS84 donde se demuestre la reforestación. **d)** Cronograma de las actividades realizadas y faltantes; en donde se indique las acciones y tiempo de ejecución. **e)** Normatividad aplicable que fue utilizada para determinar la distancia de plantación, así como las condiciones paisajísticas naturales de los sitios a reforestar. **f)** Registro fotográfico y/o video donde se demuestre que las especies de flora silvestre fueron rescatados y hubieran sido reubicados en alguno de los 12 polígonos destinados a la reforestación. **g)** Acreditaciones del personal especialista que realizará los trabajos de reforestación, en donde se comprueba su experiencia. **h)** Registro del porcentaje de supervivencia de los ejemplares plantados, así como las acciones realizadas en caso de que este supuesto no suceda. **i)** Acciones de mantenimiento a los individuos plantados. Se advierte a la **promovente** que previo a su ejecución, deberá solicitar las autorizaciones necesarias con las autoridades competentes para la ejecución de las acciones aquí referidas; lo anterior, en seguimiento a su escrito sin número de fecha a la de su presentación, lo cual aconteció el 10 de noviembre de 2025, ante la Dirección del Área Natural Protegida Parque Estatal "Estero El Salado", conforme al *Anexo VII.5 Solicitud vinculación ANP Salado.pdf*, que acompañó al **DTU-BR**. La **promovente** deberá ingresar el original de dicho programa en la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la **PROFEPA** en el Estado de Jalisco, acompañado de sus respectivos anexos fotográficos y/o documentales que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**; así mismo, deberá presentar a esta **DGIRA**, una copia del programa antes referido, exclusivamente en **formato electrónico**, así como copia de los acuses de recibido de dicho programa, en la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la **PROFEPA** en el Estado de Jalisco.	esto último, a partir de la fecha de conclusión de la etapa de construcción de este, tomando como base las fechas de inicio y conclusión de las obras y actividades del **proyecto**, solicitadas en la **Condicionante 1** y **RESUELVE SEXTO** de la presente **Resolución Administrativa**.
4.	Fauna	Implementar el **Programa de monitoreo, rescate y reubicación de fauna** y del **Programa de prevención de colisiones de la avifauna**, así como del **Programa de Manejo y reubicación de iguana verde (*Iguana rhinolopha* o *Iguana iguana*)**, propuestos por la **promovente** conforme a la normatividad aplicable, así como reportar los resultados de dicho programa, en el que se incluya la siguiente información y la demás que la **promovente** considere pertinente: **a)** Listado de especies de fauna silvestre, que hayan sido rescatados durante la etapa de preparación del sitio, así como durante la construcción de la torre inmobiliaria, su resguardo temporal al interior del predio del **proyecto** y el o los sitios elegidos para su liberación (reubicación) definitiva, preferentemente al interior del **SAR**; para ello la **promovente** habrá de incluir el protocolo de las actividades y/o acciones de	El primer informe será presentado **01 (un) mes** posterior al inicio de las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, el siguiente informe será presentado con una periodicidad **semestral**, y posteriormente los informes serán presentados con una periodicidad **anual** durante la etapa de operación y

Condicionantes para el desarrollo del proyecto			
No.	**Factor/Tema**	**Medida**	**Plazo de cumplimiento**
		urgente aplicación, metodologías, técnicas y/o procedimientos empleados con su debida justificación técnica. **b)** Indicadores de seguimiento fundamentados en criterios técnicos y ecológicos, que sean cuantificables y verificables tanto espacial como temporalmente. Estos indicadores deben estar respaldados por una sólida base técnica que permitan evaluar la eficacia de las medidas de prevención, mitigación y compensación. **c)** Registros de los posibles nidos de aves dentro del área del **proyecto** y/o indicar si se llevó a cabo un monitoreo de nidos activos, considerando las especies con alguna categoría de riesgo de acuerdo con la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, con hábitos tanto migratorios como nativos. **d)** Descripción de actividades específicas para el monitoreo y manejo de nidos activos, tomando en cuenta los cuidados necesarios, aclarando si se consideró la época reproductiva de aves. Las obras de desmonte se deberán evitar en la época reproductiva. **e)** Análisis, interpretación y características del área de reubicación de fauna y su distancia respecto al área del **proyecto**. **f)** Presentar la información cartográfica, vectorial en formato shapefile (.shp), mapas y/o coordenadas en Excel UTM Zona 13 Norte, Datum WGS84 donde se demuestre la reubicación de la fauna. **g)** Registro fotográfico y/o video donde se demuestre que las especies de fauna silvestre fueron rescatados y reubicados en el área elegida. **h)** Resultados de las bitácoras y Monitoreos de colisión de aves, y en su caso, las consideraciones que desarrolle el gerente ambiental del **proyecto**, para establecer las adecuaciones o modificaciones a implementar. Estas acciones deberán ser elaboradas y ejecutadas por personal capacitado en el manejo de flora y fauna silvestre que, en caso de ser necesario, deberá tener la autorización o visto bueno de la autoridad competente. La **promovente** deberá ingresar el original de dichos programas en la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la **PROFEPA** en el Estado de Jalisco, acompañados de sus respectivos anexos fotográficos y/o documentales que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**; así mismo, deberá presentar a esta **DGIRA**, una copia de los programas antes referido, exclusivamente en **formato electrónico**, así como copia de los acuses de recibido de dichos programas, en la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la **PROFEPA** en el Estado de Jalisco.	mantenimiento del **proyecto**, esto último, a partir de la fecha de conclusión de la etapa de construcción de este, tomando como base las fechas de inicio y conclusión de las obras y actividades del **proyecto**, solicitadas en la **Condicionante 1** y **RESUELVE SEXTO** de la presente **Resolución Administrativa**.
5.	Residuos	Implementar el **Programa de monitoreo de generación, manejo y disposición de residuos** propuesto por la **promovente** conforme a la normatividad aplicable, así como reportar los resultados de dicho programa, en el que se incluya la siguiente información y la demás que la **promovente** considere pertinente: **a)** Acciones, metodologías, técnicas y/o procedimientos a utilizar con su debida justificación técnica. **b)** Especificaciones de las acciones inmediatas tendientes a la reparación, recuperación y /o limpieza, que se implementarán en caso de un posible derrame de hidrocarburos. **c)** Indicadores de seguimiento fundamentados en criterios técnicos y ecológicos, que sean cuantificables y verificables tanto espacial como temporalmente. Estos	El primer informe será presentado **01 (un) mes** posterior al inicio de las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, el siguiente informe será presentado con una periodicidad **semestral**, y posteriormente los informes serán presentados con una periodicidad **anual** durante la etapa de operación y

Condicionantes para el desarrollo del proyecto			
No.	**Factor/Tema**	**Medida**	**Plazo de cumplimiento**
		indicadores deben estar respaldados por una sólida base técnica que permitan evaluar la eficacia de las medidas de prevención, mitigación y compensación. **d)** Análisis e interpretación de los resultados obtenidos. **e)** Acciones de urgente aplicación. La **promovente** deberá ingresar el original de dicho programa en la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la **PROFEPA** en el Estado de Jalisco, acompañado de sus respectivos anexos fotográficos y/o documentales que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**; así mismo, deberá presentar a esta **DGIRA**, una copia del programa antes referido, exclusivamente en **formato electrónico**, así como copia de los acuses de recibido de dicho programa, en la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la **PROFEPA** en el Estado de Jalisco.	mantenimiento del **proyecto**, esto último, a partir de la fecha de conclusión de la etapa de construcción de este, tomando como base las fechas de inicio y conclusión de las obras y actividades del **proyecto**, solicitadas en la **Condicionante 1** y **RESUELVE SEXTO** de la presente **Resolución Administrativa**.
6.	Suelo	Implementar el **Programa de monitoreo de suelos** propuesto por la **promovente** conforme a la normatividad aplicable, así como reportar los resultados de dicho programa, en el que se incluya la siguiente información y la demás que la **promovente** considere pertinente: **a)** Acciones, metodologías, técnicas y/o procedimientos a utilizar con su debida justificación técnica. **b)** Evidencia fotográfica que muestre las actividades de conservación del suelo, posterior a la realización de las acciones de preparación del sitio: remoción de vegetación, despalme, excavaciones y nivelación del terreno. **c)** Especificaciones de las acciones inmediatas tendientes a la reparación, recuperación y/o limpieza, que se implementarán en caso de un posible derrame de hidrocarburos. **d)** Limpieza y cribado del material edáfico para su posterior uso en la nivelación del terreno, así como su posible reutilización en las áreas abiertas, jardinadas, previo enriquecimiento de materia orgánica del material troceado de la vegetación removida. **e)** Indicadores de seguimiento fundamentados en criterios técnicos y ecológicos, que sean cuantificables y verificables tanto espacial como temporalmente. Estos indicadores deben estar respaldados por una sólida base técnica que permitan evaluar la eficacia de las medidas de prevención, mitigación y compensación. **f)** Análisis e interpretación de los resultados obtenidos. **g)** Acciones de urgente aplicación. La **promovente** deberá ingresar el original de dicho programa en la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la **PROFEPA** en el Estado de Jalisco, acompañado de sus respectivos anexos fotográficos y/o documentales que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**; así mismo, deberá presentar a esta **DGIRA**, una copia del programa antes referido, exclusivamente en **formato electrónico**, así como copia de los acuses de recibido de dicho programa, en la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la **PROFEPA** en el Estado de Jalisco.	El primer informe será presentado **01 (un) mes** posterior al inicio de las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, el siguiente informe será presentado con una periodicidad **semestral**, y posteriormente los informes serán presentados con una periodicidad **anual** durante la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto**, esto último, a partir de la fecha de conclusión de la etapa de construcción de este, tomando como base las fechas de inicio y conclusión de las obras y actividades del **proyecto**, solicitadas en la **Condicionante 1** y **RESUELVE SEXTO** de la presente **Resolución Administrativa**.
7.	Estudio Técnico Económico	Presentar a esta **DGIRA** la propuesta de **ETE** debidamente justificado, para su análisis y validación. Una vez validado el **ETE**, la **promovente** deberá implementar la garantía, conforme a lo	**03 (tres) meses** a partir del día hábil siguiente en que surta sus efectos la notificación legal de la presente **Resolución**

2026 año de Margarita Maza

Condicionantes para el desarrollo del proyecto			
No.	**Factor/Tema**	**Medida**	**Plazo de cumplimiento**
		establecido en el **CONSIDERANDO** numeral **15** de la presente **Resolución Administrativa**, debido a que el **proyecto** se inserta en un **SAR** que además de incidir en un área natural protegida de competencia estatal, alberga 2 (dos) especies de fauna endémicas y 4 (cuatro) nativas, con un total de 9 (nueve) especies de fauna y 5 (cinco) especies de flora clasificadas en alguna categoría conforme a la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, donde 2 (dos) especies de reptiles se presentaron (tránsito) al interior del predio del **proyecto**. El tipo y monto de la garantía se soportará en el **ETE**, incluyendo el desglose del monto por anualidad requerido para realizar todos y cada uno de los programas, planes, acciones y monitoreos ambientales considerados en la presente **Resolución Administrativa**; así como, de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la **promovente** en el **DTU-BR**, especificando los conceptos a realizar y el equipo y/o material requerido, así como, el monto que le corresponde a cada uno de manera individual. El **ETE** será revisado y en su caso avalado por la **SEMARNAT**; asimismo, se comunica a la **promovente** que, una vez aprobada la propuesta de garantía requerida, deberá ingresar el documento original mediante el cual se ratifique que el monto validado se encuentra asegurado por una compañía certificada para tales fines y a favor de la Tesorería de la Federación.	**Administrativa.**
8.	Informes	Implementar el **Programa de manejo ambiental** propuesto por la **promovente**, que considere la planeación, aplicación y monitoreo de los resultados de las medidas de prevención, mitigación y compensación, incluyendo los programas propuestos en el **DTU-BR**; así como las condicionantes establecidas en el presente oficio; para lo cual, dicho programa, deberá observar en lo general, los siguientes puntos, así como aquella información que la **promovente** considere necesaria integrar: **a)** Incluir en forma sistematizada y calendarizada las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas en el **DTU-BR** y las establecidas en la presente **Resolución Administrativa**. **b)** Acciones de respuesta cuando con la aplicación de las medidas no se obtengan los resultados esperados. **c)** Acciones preventivas o correctivas en la eventualidad de que se presenten desviaciones no previstas y de posterior aparición en la ejecución de las obras y actividades del **proyecto** en las variables bajo control. **d)** Indicadores ambientales, que sean medibles y verificables en tiempo y espacio, que permitan llevar a cabo el monitoreo de la eficiencia de las medidas ejecutadas. La **promovente** deberá ingresar el original de dicho programa en la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la **PROFEPA** en el Estado de Jalisco, acompañado de sus respectivos anexos fotográficos y/o documentales que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**; así mismo, deberá presentar a esta **DGIRA**, una copia del programa antes referido, exclusivamente en **formato electrónico**, así como copia de los acuses de recibido de dicho programa, en la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la **PROFEPA** en el Estado de Jalisco.	El primer informe será presentado **01 (un) mes** posterior al inicio de las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, el siguiente informe será presentado con una periodicidad **semestral**, y posteriormente los informes serán presentados con una periodicidad **anual** durante la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto**, esto último, a partir de la fecha de conclusión de la etapa de construcción de este, tomando como base las fechas de inicio y conclusión de las obras y actividades del **proyecto**, solicitadas en la **Condicionante 1** y **RESUELVE SEXTO** de la presente **Resolución Administrativa**.

CUARTO.- En caso de que la **promovente** se le imposibilite el cumplimiento de los **RESUELVE** y **CONDICIONANTES** establecidas en la presente **Resolución Administrativa** conforme a los plazos establecidos, deberá presentar a esta

DGIRA un escrito, mediante el cual, señale los motivos y/o justificaciones técnicas que imposibiliten su cumplimiento; por lo que, podrá proponer a esta **SEMARNAT** proyectos integrales, equivalentes a las medidas establecidas en el presente **Resolución Administrativa**, encaminados a la rehabilitación y restauración de ecosistemas, la resolución de conflictos socio-ambientales y/o la recuperación de servicios ambientales, para determinar lo conducente, en cumplimiento al artículo 45 fracción II y penúltimo párrafo del **RLGEEPAMEIA**; lo anterior, deberá realizarlo con **10 (diez) días** de anticipación previo al vencimiento del plazo establecido.

QUINTO.- La presente **Resolución Administrativa** se emite únicamente en materia ambiental y cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de **0.462489 ha (cero punto cuatrocientos sesenta y dos mil cuatrocientas ochenta y nueve hectáreas)**, con vegetación secundaria de selva mediana subcaducifolia, descritas en los **CONSIDERANDOS**, derivados de la conformación de un desarrollo inmobiliario residencial recreativo inmerso en un ecosistema costero, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 28 primer párrafo, fracciones VII, IX y X de la **LGEEPA**, 5 incisos O), fracción I, Q) y R), fracción I de su **RLGEEPAMEIA**, 93 de la **LGDFS**, 140 y 149 del **RLGDFS**, así como de los lineamientos **SEGUNDO** fracción V y **SÉPTIMO** del **ACUERDO**.

SEXTO.- Con fundamento en el artículo 49 párrafo segundo del **RLGEEPAMEIA**, la **promovente** deberá dar aviso a esta Secretaría de la conclusión de las actividades del **proyecto**; para lo cual, comunicará por escrito a esta **DGIRA** y a la Oficina de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la **PROFEPA** en el Estado de Jalisco, la fecha de conclusión de las obras y/o actividades autorizadas, dentro de los **15 (quince) días** siguientes que se hayan finalizado las obras y actividades del **proyecto**.

SÉPTIMO.- En todo caso que la **promovente** decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá presentar previamente a esta DGIRA el trámite ***SEMARNAT-04-008*** *"Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de Impacto Ambiental"*, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de abril de 2026, para su evaluación y autorización, debiendo cumplir con lo establecido en los artículos 28 del **RLGEEPAMEIA**.

OCTAVO.- La presente **Resolución Administrativa** tendrá una vigencia de **9 (nueve) meses** para la preparación del sitio y dentro de los cuales se llevará a cabo las actividades de remoción de vegetación, **2 (dos) años** y **6 (seis) meses** [o su equivalente de **30 (treinta) meses**] para la construcción de las obras, y de **50 (cincuenta) años** para la operación del **proyecto**, contados a partir del día hábil siguiente a que haya surtido efecto la notificación de la presente **Resolución Administrativa**, conforme con los artículos 28 primer párrafo, fracciones VII, IX y X de la **LGEEPA** y 5 incisos O), fracción I Q) y R), fracción I y 49 de su **RLGEEPAMEIA**, 96 de la **LGDFS**, 141 del **RLGDFS**, así como de los lineamientos **SEGUNDO** fracción V y **SÉPTIMO** del **ACUERDO**.

En caso de que no se efectúe el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales en el plazo establecido en la presente **Resolución Administrativa** y que la **promovente** no solicite la ampliación a que se refiere el artículo 95 de la **LGDFS** y el artículo 150 del **RLGDFS** caducará la presente **Resolución Administrativa**.

NOVENO.- La presente **Resolución Administrativa** no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo; por lo cual, la **promovente** deberá tramitar ante las autoridades Federales, Estatales y Municipales los permisos, concesiones

y autorizaciones en el ámbito de sus respectivas competencias y en el ejercicio de sus atribuciones, que en cada caso proceda.

DÉCIMO.- Con fundamento en los artículos 55, 59 y 61 del **RLGEEPAMEIA**, la **SEMARNAT** a través de la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la **PROFEPA** en el Estado de Jalisco, vigilará el cumplimiento de los **RESUELVE** y **CONDICIONANTES** establecidos en la presente **Resolución Administrativa**; así como, de los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental.

UNDÉCIMO.- De conformidad con los artículos 176 y 179 de la **LGEEPA** y 3 fracción XV de la **LFPA** para garantizar el acceso a la impartición de justicia, se le hace saber a la **promovente** que podrá interponer ante el superior jerárquico de esta Autoridad el recurso de revisión en un término de **quince días hábiles** contados a partir del día hábil siguiente al que surta efectos su notificación, y/o impugnar en el mismo término de quince días hábiles, la presente **Resolución Administrativa** ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa mediante juicio de nulidad.

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

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

DUODÉCIMO.- Notificar el contenido de la presente **Resolución Administrativa** al **C. Sergio Enrique Gutiérrez Labra**, en su carácter de Apoderado Legal de la empresa **Blue Tree Inmobiliaria, S.A. de C.V.**, o a sus autorizados para recibir notificaciones, conforme a lo señalado en el artículo 35 y demás relativos y aplicables de la **LFPA**.

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.**- Titular de la Subsecretaría de Regulación Ambiental de la SEMARNAT.- Correo electrónico: gestion.sra@semarnat.gob.mx
Mariana Boy Tamborrell.- Titular de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.- Correo electrónico: mariana.boy@profepa.gob.mx
Leticia Quiñones Valadez.-Subprocuradora de Recursos Naturales de la PROFEPA.- Correo electrónico: leticia.quinones@profepa.gob.mx
Pablo Lemus Navarro.- Gobernador del Estado de Jalisco.- Presente.
Luis Ernesto Munguía González.- Presidente Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco.- Correo electrónico: luis.mungula@puertovallarta.gob.mx
Rafael Obregón Viloria.- Director General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico de la SEMARNAT.- Correo electrónico: rafael.obregon@semarnat.gob.mx
Encargado de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco.
Encargado de la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la PROFEPA en el Estado de Jalisco.
Minutario de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.

Elaboró.	Revisó / Vo. Bo.	Validó.
MAMS	HAPY	JAGV