



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



216



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Tepic, Nayarit a 06 de abril de 2026

Asunto: Se emite Resolutivo.

APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
CANTILES DE MITA, S.A. DE C.V.

Calle:

Presente.

Personas autorizadas para recibir notificaciones:

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. [REDACTED] Apoderado Legal de **CANTILES DE MITA, S.A. DE C.V.**, que en lo sucesivo se denominará el **promovente**, para el **proyecto** denominado "**TUKA ESTATES**", ubicado en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, dentro de la región de Punta de Mita. Geográficamente, se ubica en las coordenadas UTM X: 446,064.848; Y: 2,298,632.352, en la zona 13Q, correspondiente al uso norte.

RESULTANDO

- I. Que el 31 de julio de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito a la fecha de presentación, mediante el cual el **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2025TD062**.
- II. Que el 05 de agosto de 2025, mediante escrito de la misma fecha, el **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 02 de agosto de 2025, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la LGEEPA.



2026
año de
Margarita
Maza



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

- III. Que el 07 de agosto de 2025, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0035/25**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 31 al 06 de agosto de 2025 y extemporáneos.
- IV. Que mediante oficio **138.01.03/2940/2025**, del 14 de agosto de 2025, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**) el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- V. Que mediante el oficio núm. **138.01.03/2939/2025**, de fecha el 14 de agosto de 2025, se notificó a **OROMAPAS** el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VI. Que mediante el oficio núm. **138.01.03/2938/2025**, de fecha el 14 de agosto de 2025, se notificó a Ayuntamiento de **Bahía de Banderas** el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VII. Que el 15 de agosto de 2025, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA- P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- VIII. Que el 17 de octubre de 2025, mediante el oficio núm. **138.01.03/4069/2025**, esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó opinión técnica a la **Dirección General de Restauración Ambiental** respecto al **proyecto**.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

- IX. Que el 12 de septiembre de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio núm. **D.G 1459/2025** con fecha del 09 de septiembre de 2025 a través del cual la **OROMAPAS** emitió su respuesta a la solicitud de opinión con núm de oficio **138.01.03/2939/2025**. Las observaciones se incluyen en el Considerando 11 del presente oficio **Opiniones recibidas**.
- X. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se han recibido respuesta a los oficios referidos en los Resultandos IV, VI y VIII del presente Oficio, por lo que se considera que las Unidades Administrativas consultadas, no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4°, 5° fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2°, 4° fracciones I y VII, 5° Incisos O), Q) y R), 9° primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1°, 42° fracción III, XV, XXXV inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5° fracciones IX y X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que contempla zona federal de estero, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5° Incisos O), Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, el **promoviente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el Resultando VII del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los*



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

*posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente”, esta Oficina de Representación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:*

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación a el **promoviente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**.

Una vez analizada la información de la **MIA-P**, y de acuerdo con lo manifestado por el **promoviente** en éstas, el **proyecto** consiste la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo residencial de lujo ubicado en las colinas de Punta de Mita, México. Conformado por 30 residencias exclusivas, el **proyecto** se distingue por su integración con la topografía escarpada del sitio, aprovechando las condiciones naturales del terreno para ofrecer vistas privilegiadas al Océano Pacífico desde cada una de las unidades.

Cada residencia opera como una pieza única dentro del conjunto, con una organización espacial que privilegia la fluidez entre áreas interiores y exteriores. Esto se logra mediante patios interiores, terrazas generosas, pasillos visuales estratégicos y jardines que conectan los pabellones. La materialidad refuerza la pertenencia al contexto: en exteriores se emplearon piedras locales, pastas naturales y maderas regionales, mientras que los interiores combinan mármoles de alta gama, maderas finas y acabados artesanales.

Adicionalmente, todas las residencias cuentan con albercas infinity que fusionan el horizonte marino con la vegetación tropical, áreas de comedor exterior, cocinas de primer nivel y zonas de servicio integradas sin comprometer la estética.

El **proyecto** cuenta con un acceso vehicular principal regulado por una caseta de control inteligente,





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

garantizando el tránsito exclusivo de vehículos autorizados en la zona. Tras ingresar al predio, los caminos de doble sentido, integrados entre la vegetación existente, conducen a una bifurcación controlada que direcciona hacia las residencias privadas o hacia el club de playa.

Características particulares del proyecto

En los contenidos de la **MIA-P**, el promovente presentó un Estudio Hidrológico, manifestando las siguientes conclusiones con respecto al mismo:

*"De acuerdo con el Estudio Hidrológico para el **Proyecto Tuka Estates**, las obras proyectadas no modificarán los patrones de escurrimiento actuales; los flujos hídricos superficiales y subterráneos se mantendrán inalterados gracias a la implementación de las estructuras de conducción y percolación propuestas, y al manejo integral de cuencas que garantiza la conservación del régimen hidrológico natural."*

Inversión Requerida

La inversión total aproximada para el desarrollo del **proyecto**, que contempla la construcción de 30 residencias de lujo, el Club de Playa privado y toda la infraestructura asociada (vialidades, servicios, paisajismo y sistemas inteligentes), asciende a **\$2,461,566,182 MXN**.

*Inversión estimada por concepto del **proyecto***

Partida	Importe
Tuka Estates	
Proyecto	\$192,371,292
Infraestructura	\$300,494,651
Edificación	\$1,569,700,239
Equipamiento	\$399,000,000
Total	\$2,461,566,182

Descripción de obras a realizar

El desarrollo incluye 30 residencias exclusivas, distribuidas en cinco tipologías diseñadas para adaptarse a la topografía única del terreno:



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

a) Bay Estates

- Ubicación: Zona media-baja, cercana a bahías y curvas naturales.
- Unidades: 4.
- Niveles: 2 (escalonados).
- Programa: 5 habitaciones + 2 flex rooms.
- Distribución:
 - Nivel superior: Áreas sociales (sala, comedor, cocina de lujo), terraza con alberca infinity y recámara principal con baño de mármol y vestidor. Incluye un flex room integrado al área de convivencia.
 - Nivel inferior: 4 recámaras secundarias con baño completo, patio interior vegetal, segundo flex room y zona de servicio.
- Característica distintiva: Terrazas escalonadas que crean puntos de observación únicos y diálogo íntimo con el paisaje.

b) Cliff Estates

- Ubicación: Zona de acantilados, en los puntos más dramáticos del terreno.
- Unidades: 4.
- Niveles: Múltiples (adaptados a la topografía).
- Programa: 7 habitaciones + 2 flex rooms.
- Distribución:
 - Nivel superior: Sala de gran altura, comedor, cocina de diseño con barra central, terraza con alberca infinity y dos recámaras master con vistas al mar.
 - Nivel inferior: Dos recámaras master con terraza privada, recámara con vistas a patios ajardinados, flex rooms y zona de servicios integrada.
- Característica distintiva: Experiencia habitacional en plataformas conectadas, con vistas ininterrumpidas al océano y vegetación tropical.

c) Peak Estates

- Ubicación: Parte posterior del predio (zona alta).
- Unidades: 3.
- Niveles: 2.
- Programa: 5 habitaciones + 2 flex rooms.
- Distribución:
 - Nivel superior: Zona social abierta (sala, comedor, cocina gourmet), terraza con alberca infinity y recámara master con vistas panorámicas.
 - Nivel inferior: 4 recámaras secundarias, flex room, patio interior luminoso y zona de servicio.
- Característica distintiva: Circulación fluida entre niveles, con vistas al mar desde todas las estancias.

d) Mountain Estates

- Ubicación: Zona central del predio.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

- Unidades: 19.
- Niveles: 2.
- Programa: 4 recámaras + 1 flex room.
- Distribución:
 - Nivel superior: Área social (sala, comedor, terraza con alberca infinity) y recámara principal con baño de lujo.
 - Nivel inferior: 3 recámaras secundarias, flex room y patios interiores ajardinados.
- Característica distintiva: Diseño adaptable a curvas naturales, con pasillos y escaleras que enmarcan vistas estratégicas.

e) Club de Playa

- Ubicación: Zona costera, acceso directo a la playa.
- Amenidades:
 - Albercas de diseño.
 - Bar y áreas de descanso con sombrillas y loungers.
 - Acceso privado a la playa para residentes.
 - Función: Espacio social y de relajación que extiende la experiencia de lujo hacia el mar, consolidando una comunidad exclusiva

f) Área de oficinas de obra temporales

Para la ejecución del **proyecto**, se contará con oficinas temporales de obra, en el sitio descrito como logística, las cuales constan de 2 oficinas móviles prefabricadas, de dimensiones 3.66x18m. y 2.44x9.04m. respectivamente, así como un área de estacionamiento, esta área será temporal y usada durante el proceso de construcción del **proyecto**. Al término de la construcción y periodo de administración, estas instalaciones serán retiradas y se realizarán actividades de mitigación al impacto visual de este sitio.

Superficie de obras a construir en el polígono

Espacio	No. de Edificios	Superficie (m ²)	Superficie (has)
Bay Estates	4	5,264.90	0.5265
Cliff Estates	4	7,075.41	0.7075
Club de playa	1	2,322.58	0.2323
Mountain Estates	19	12,435.69	1.2436
Peak Estates	3	4,426.34	0.4426
Vialidad	1	24,555.83	2.4556
Total:		56,080.75	5.6081



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Cronograma de trabajo

Nombre de tarea	Año 1												Año 2												Año 3												Año 4														
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D			
00 Urbanización																																																			
01. Movimiento de tierra																																																			
02. Preliminares																																																			
05. Superestructura																																																			
08. Instalaciones MEP																																																			
13. Acabados																																																			
16 Landscape																																																			
01 Cliff Villas (Bar Cliff)																																																			
Cliff Villa 01																																																			
Cliff Villa 02																																																			
Cliff Villa 03																																																			
Cliff Villa 04																																																			
02 Bay Villas (Mountain Cliff)																																																			
Bay Villa 01																																																			
Bay Villa 02																																																			
Bay Villa 03																																																			
Bay Villa 04																																																			
03 Peak Villas																																																			
Peak Villa 01																																																			
Peak Villa 02																																																			
Peak Villa 03																																																			
04 Mountain Villas (Townhouses)																																																			
Mountain Villa 01																																																			
Mountain Villa 02																																																			
Mountain Villa 03																																																			
Mountain Villa 04																																																			
Mountain Villa 05																																																			
Mountain Villa 06																																																			
Mountain Villa 07																																																			
Mountain Villa 08																																																			
Mountain Villa 09																																																			
Mountain Villa 10																																																			
Mountain Villa 11																																																			
Mountain Villa 12																																																			
Mountain Villa 13																																																			
Mountain Villa 14																																																			
Mountain Villa 15																																																			
Mountain Villa 16																																																			
Mountain Villa 17																																																			
Mountain Villa 18																																																			
Mountain Villa 19																																																			





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Descripción del proyecto por etapas.

Preparación del sitio.

Esta fase inicial garantiza que el terreno esté óptimamente acondicionado para la construcción del desarrollo residencial, respetando la topografía natural, preservando la vegetación significativa y siguiendo un orden estratégico de actividades:

- **Programa de rescate y reubicación de flora:** Identificación y traslado de especies vegetales nativas a zonas de preservación dentro del predio.
- **Programa de auyentamiento, rescate y reubicación de fauna silvestre:** Monitoreo biológico para proteger especies locales mediante métodos no invasivos.
- **Instalación de oficinas y almacenes temporales:** Ubicación de estructuras provisionales para resguardo de materiales y gestión logística.
- **Desmonte de áreas con vegetación forestal:** Retiro selectivo de vegetación superficial, priorizando la conservación de árboles significativos.
- **Despalme de la capa superficial del suelo:** Remoción de tierra fértil para almacenamiento y uso futuro en paisajismo.
- **Relleno, nivelación y compactación:** Adecuación del terreno para garantizar una base sólida para el desarrollo.

Limpieza del Sitio

- **Objetivo:** Eliminar residuos sin afectar el ecosistema existente, priorizando la conservación de árboles nativos y áreas de valor paisajístico.
- **Actividades:**
 - **Recolección selectiva:** Retiro de residuos sólidos urbanos (plásticos, metales, escombros) acumulados por actividades humanas o acción del viento.
 - **Disposición responsable:** Transporte de materiales a centros autorizados, cumpliendo normativas ambientales locales.



2026
año de
Margarita
Maza



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Desmonte y Despalme

- Objetivo: Remover vegetación superficial en áreas de construcción, reutilizando recursos para paisajismo futuro.
- Actividades:
 - Desmonte selectivo: Conservación de especies clave; trituración de residuos vegetales para compostaje o integración en jardines.
 - Despalme estratégico: Uso de maquinaria especializada (ej. excavadoras de bajo impacto) para retirar capas superficiales del suelo, almacenando tierra fértil para reforestación.
 - Movimiento de suelos: Corte y relleno para nivelación y compactación, asegurando estabilidad en plataformas de construcción.

Excavación y Adecuación Topográfica

- Objetivo: Adaptar el terreno a la distribución orgánica de las villas, respetando pendientes y patrones de drenaje natural.
- Actividades:
 - Excavación escalonada: Modelado del terreno para plataformas de cimentación en acantilados y zonas elevadas.
 - Trazado de vialidades y lotes: Delimitación de áreas para construcción y circulación interna.
 - Sistemas de drenaje sostenible: Instalación de canales naturales y bio-retornos para manejo de aguas pluviales.

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto

a) Instalaciones temporales

- Bodegas y almacenes: Construcción de estructuras ligeras (madera, láminas) para resguardo de materiales (varillas, cemento, maquinaria). Estos espacios serán desmantelados al finalizar la construcción.
- Oficinas móviles: Instalación de módulos para personal técnico y administrativo.
- Servicios básicos:





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

- Comedor: Espacio para alimentación de trabajadores.
- Sanitarios: Proporción de 1 unidad por cada 20 trabajadores.

b) Logística laboral

- Transporte diario: Los trabajadores serán trasladados desde sus localidades de origen al sitio de trabajo, sin habilitar instalaciones para pernocta.
- Gestión de residuos: Disposición de escombros en centros autorizados, evitando impactos ambientales.

Etapas de construcción.

El plan general de construcción para el **proyecto** se estructurará en bloques de seguimiento, cada uno de los cuales abordará actividades principales específicas de construcción, las cuales se ejecutarán de forma secuencial y conforme al diseño y las normativas establecidas.

a) Cimentación y Estructura

- **Cimentación:**
 - Bases sólidas de concreto armado para anclar las residencias al terreno, evitando pilotajes y aprovechando la roca madre natural.
 - Plataformas escalonadas en acantilados (Cliff Estates) con refuerzos estructurales antisísmicos.
- **Estructura:**
 - Uso de marcos de concreto expuesto y techos ligeros de acero para generar volúmenes que "flotan" sobre el paisaje.
 - Construcción modular para minimizar impacto en zonas sensibles (ej. áreas cercanas a bahías).

b) Albañilería e Instalaciones





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

- **Albañilería:**

- Muros de piedra local y maderas regionales en exteriores, combinados con acabados interiores de mármol y yesería artesanal.
- Integración de terrazas, patios interiores y albercas infinity como elementos estructurales.

- **Instalaciones:**

- Sistemas inteligentes de climatización, iluminación LED eficiente y domótica para control remoto.
- Redes subterráneas de agua, drenaje y electricidad, ocultas para preservar la estética natural.

c) Urbanización y Paisajismo

- Vialidades: Caminos de pavimento de concreto hidráulico que siguen curvas naturales, con iluminación solar integrada.
- Paisajismo: Reforestación con especies nativas, jardines verticales en muros de contención y sistemas de riego por goteo.
- Club de Playa: Construcción de albercas de diseño, áreas lounge con materiales resistentes a la salinidad y acceso privado a la playa.

Etapas de operación y mantenimiento.

Operación

- **Objetivo:** Gestionar la comunidad residencial y garantizar servicios exclusivos para residentes.
- **Responsabilidades:**
 - Administración de amenidades (Club de Playa, áreas comunes) y seguridad 24/7 mediante caseta inteligente.
 - Coordinación de servicios de conserjería, mantenimiento de áreas verdes y limpieza de albercas.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

1. Mantenimiento

a) Durante la Construcción

- Objetivo: Preservar la calidad del entorno natural durante la ejecución de obras.
- Procedimientos:
 - Revisión diaria de maquinaria para evitar derrames o contaminación acústica.
 - Protección de árboles significativos con cercos perimetrales.

b) Durante la Operación

- Mantenimiento Preventivo:
 - Inspecciones trimestrales de estructuras en acantilados (Cliff Estates) y sistemas de drenaje pluvial.
 - Limpieza profesional de albercas infinity y revisión de bombas de agua.
- Mantenimiento Correctivo:
 - Respuesta inmediata a fallas en sistemas domóticos o filtraciones en techos inclinados.
 - Reparación de senderos y vialidades afectadas por erosión, usando materiales originales.

Etapas de abandono del sitio.

No se contempla el abandono del sitio, ya que el **proyecto** tiene una vida útil estimada de 100 años. Las obras serán de carácter permanente, por lo que se implementará un programa de mantenimiento continuo para asegurar la conservación de las instalaciones y prolongar su vida útil a lo largo del tiempo.

Utilización de explosivos

No se hará uso de explosivos, en caso de necesitarse se obtendrá los permisos correspondientes otorgados por la Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA).

Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Etapas de preparación del sitio y construcción

Durante la adecuación del terreno para el **proyecto** residencial Tuka Estates, se generarán:

- Residuos vegetales: Derivados del desmonte selectivo y preservación de árboles nativos.
- Materiales inertes: Escombros y tierra fértil retirados durante el despalme, almacenados para reutilización en paisajismo.
- Residuos de trabajadores: Estimados en ½ kg/día por persona (bolsas, envases, etc.), gestionados en tambos metálicos con tapa y recolectados por servicios municipales autorizados.

Manejo ambiental:

- Los residuos vegetales triturados se reintegrarán al suelo como composta.
- Se evitará la acumulación de escombros en zonas sensibles, priorizando su reutilización en nivelación o relleno controlado.

Construcción

Residuos generados:

- Materiales de construcción: Madera, concreto, cables eléctricos y fragmentos de piedra local.
- Residuos orgánicos e inorgánicos: Derivados de la alimentación de trabajadores (5 kg/semana aproximadamente), separados en botes etiquetados.

Acciones clave:

- Reciclaje: Botellas PET y metales se almacenarán en contenedores específicos para enviar a centros autorizados.
- Consumo de agua: 3 litros/día por trabajador, suministrados mediante garrafrones. Baños móviles se instalarán con una ratio de 1 unidad por cada 5 trabajadores.

Etapas de operación

Residuos en residencias y Club de Playa:

- Orgánicos: Restos de alimentos de áreas comunes y servicios de catering.
- Inorgánicos: Envases de vidrio, plástico y cartón de alto consumo en zonas sociales.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

- Jardinería: Hojas y ramas de mantenimiento de áreas verdes.

Manejo sostenible:

- Separación en origen: Contenedores diferenciados (orgánico/inorgánico) en cada residencia y club.
- Recolección especializada: Empresas certificadas retirarán residuos cada 48 horas para disposición final o reciclaje

De acuerdo con lo declarado en la **MIA-P**, para el **proyecto**, se generarán residuos sólidos urbanos de tipo orgánico e inorgánico, los cuales se detallan a continuación:

- **Residuos orgánicos:** Se generarán principalmente durante las actividades relacionadas con la alimentación de los empleados, como restos de comida o desechos fecales. Los restos de comida se colocarán en botes con tapa en lugares estratégicos, los cuales serán recolectados cada tres días y transportados al sitio de disposición final autorizado. Los residuos fecales serán manejados mediante la instalación de baños portátiles, con una relación de 1 baño por cada 5 empleados. Estos baños serán desmantelados por una empresa autorizada al finalizar las etapas de obra.
- **Residuos inorgánicos:** Aunque en un volumen bajo, se generarán residuos como bolsas de plástico, latas, entre otros. Para ello, se colocarán botes con tapa en lugares específicos, y serán recolectados cada tres días y trasladados al basurero municipal.
- **Manejo de combustibles y aceites.** Durante la etapa de construcción, los combustibles como gasolina y aceites lubricantes se adquirirán a través de empresas autorizadas, y serán transportados a la obra en vehículos de la propia empresa expendedora, cumpliendo con todas las medidas de seguridad. Los volúmenes de combustible serán definidos por la empresa constructora según sea necesario. No se almacenarán combustibles ni derivados dentro del sitio del proyecto. En la etapa operativa, el uso de combustibles y aceites se limitará a las maquinarias, los cuales se almacenarán en cantidades mínimas en una bodega cerrada, con piso de concreto, y siguiendo las condiciones legales establecidas.
- **Aguas residuales.** Durante todas las etapas del proyecto, se generarán aguas residuales procedentes de los baños portátiles utilizados por los trabajadores. Estas aguas serán recolectadas por pipas y transportadas a un sitio autorizado para su disposición final. En caso de que ocurran fugas, se deberán tomar medidas inmediatas para evitar





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

la contaminación del manto freático, recogiendo la sustancia y reparando la fuente generadora de la fuga. Los cambios de aceite en la maquinaria se realizarán fuera del sitio de construcción, y no se generarán cantidades significativas de residuos de aceite dentro del predio.

- **Almacenaje y Disposición Final de Residuos.** Todo residuo generado, ya sea sólido o peligroso, será almacenado en tambos metálicos de 200 litros, que se deberán cerrar herméticamente y etiquetar adecuadamente. La disposición final de estos residuos será realizada por una empresa autorizada y registrada ante la SEMARNAT, garantizando su manejo adecuado y conforme a las normativas vigentes.

Generación y manejo de residuos peligrosos

Residuos peligrosos de probable generación en el proyecto

Nombre	Estado físico	Empaque (para su manejo)	Características GHS
Suelo contaminado con combustible	Sólido	Sólido (metálico o de plástico)	Tóxico
Materiales impregnados con hidrocarburos	Sólido	Sólido (metálico, plásticos, telas)	Inflamable

Generación de gases efecto invernadero

En cuanto a las emisiones contaminantes a la atmósfera, durante las etapas de construcción y operación del **proyecto**, la maquinaria y vehículos que trabajen en el predio implementarán un programa de señalización vial para evitar aglomeraciones y congestiones. Además, se establecerá como norma que todos los vehículos de obra cuenten con sistemas de control de emisiones. Esto permitirá cumplir con los límites establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas **NOM-041-SEMARNAT/2006** y **NOM-042-SEMARNAT/2003**.

Es importante resaltar que las emisiones al medio natural serán mínimas, ya que los equipos de trabajo estarán en condiciones óptimas, y estarán sujetos a un programa continuo de mantenimiento para evitar la emisión de contaminantes a la atmósfera.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

7. Fracción III.- Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia de impacto ambiental y, en su caso, con la regulación de uso de suelo.

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, que establecen la obligación de el **promovente** para incluir en las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluyen el **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 actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables. Al respecto, esta Oficina de Representación revisó el análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

Que el **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los Artículos 28° Fracciones IX y X de la **LGEEPA** y Capítulo III Artículo 5° Incisos O), Q) y R) del **RLGEEPAMEIA**.

Que el **promovente** revisó y citó en la **MIA-P** los artículos de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**LGPGIR**) y su Reglamento, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) y su reglamento en materia de Impacto Ambiental, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley de Aguas Nacionales, la Ley de Vida Silvestre y su reglamento, la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del estado de Nayarit, el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, de la Ley General del Cambio Climático, los Planes de Desarrollo Nacional y Estatal, el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT**), así como las Normas Oficiales Mexicanas que consideró regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

El **proyecto** según el POEGT está ubicado en la Región ecológica 6.32, la cual tiene contenida la UAB 65 en el contexto del presente ordenamiento; esta UAB tiene por nombre Sierras de la Costa de Jalisco y Colima, con una Política Protección, preservación y aprovechamiento sustentable y como Ejes Rectores la Preservación de Flora y Fauna

Estrategias aplicables a la Región Ecológica 6.32 del POEGT, donde se ubica el **proyecto**.

CLAVE REGION	UAB	NOMBRE DE LA UAB	RECTORES DEL DESARROLLO	COADYUVANTES DEL DESARROLLO	ASOCIADOS DEL DESARROLLO	OTROS SECTORES DE INTERES	POLITICA AMBIENTAL	ESTRATEGIAS
6.32	65	Sierras de la costa de jalisco y colima	Preservación de flora y fauna	Forestal Minería	Ganadería Turismo	-	Protección, preservación y aprovechamiento sustentable	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15BIS, 21, 22, 23, 31, 33, 37, 38, 42, 43, 44

Vinculación del **proyecto** con las estrategias sectoriales que corresponden a la Unidad Ambiental 65

Estrategias. UAB 65	
Vinculación con el proyecto	
Grupo I. Dirigidas a lograr la sustentabilidad ambiental del Territorio	
A) Preservación	Vinculación con el proyecto
1. Conservación <i>in situ</i> de los ecosistemas y su biodiversidad.	El proyecto contempla la preservación de áreas verdes y la integración de vegetación nativa en su diseño. Además, se implementarán medidas de mitigación para proteger la flora y fauna local, incluyendo especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
2. Recuperación de especies en riesgo.	Se llevará a cabo un Programa de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna para proteger especies en riesgo dentro del área de influencia del proyecto.
3. Conocimiento análisis y monitoreo de los ecosistemas y su biodiversidad.	Previo al desarrollo del proyecto, se realizarán estudios de impacto ambiental y monitoreo de la biodiversidad. Además, se implementarán acciones de conservación y monitoreo continuo para garantizar la protección de los ecosistemas.
B) Aprovechamiento sustentable	Vinculación con el proyecto
4. Aprovechamiento sustentable de ecosistemas, especies, genes y recursos	El proyecto promueve un uso sustentable de los recursos naturales, implementando medidas de mitigación para minimizar





Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Estrategias. UAB 65	
Vinculación con el proyecto	
naturales.	el impacto ambiental y garantizar la conservación de los ecosistemas.
5. Aprovechamiento sustentable de los suelos agrícolas y pecuarios.	No aplica, ya que el proyecto no involucra actividades agrícolas o pecuarias.
6. Modernizar la infraestructura hidroagrícola y tecnificar las superficies agrícolas.	No aplica, ya que el proyecto no incluye infraestructura hidroagrícola.
7. Aprovechamiento sustentable de los recursos forestales.	El proyecto incluye un programa de reforestación con especies nativas para compensar la afectación de la vegetación y garantizar la conservación de los recursos forestales.
8. Valoración de los servicios ambientales.	Se realizó una valoración de los servicios ambientales para medir el impacto del proyecto y proponer medidas de mitigación que aseguren la continuidad de estos servicios.
C) Protección de los recursos naturales	Vinculación con el proyecto
9. Propiciar el equilibrio de las cuencas y acuíferos sobreexplotados.	Se implementarán medidas de mitigación, como la reforestación, para mantener el equilibrio del sistema ambiental y proteger los acuíferos.
10. Reglamentar para su protección, el uso del agua en las principales cuencas y acuíferos.	No aplica, ya que esta estrategia está dirigida a las autoridades competentes.
11. Mantener en condiciones adecuadas de funcionamiento las presas administradas por CONAGUA.	No aplica, ya que el proyecto no involucra la gestión de presas.
12. Protección de los ecosistemas.	El proyecto incluye acciones de conservación y monitoreo para proteger los ecosistemas locales, especialmente aquellos que albergan especies en riesgo.
13. Racionalizar el uso de agroquímicos y promover el uso de biofertilizantes.	No aplica, ya que el proyecto no involucra actividades agrícolas.
D) Dirigidas a la Restauración	Vinculación con el proyecto
14. Restauración de ecosistemas forestales y suelos agrícolas.	El proyecto incluye un programa de reforestación con especies nativas para restaurar áreas afectadas y reintegrar ecosistemas forestales.
E) Aprovechamiento sustentable de recursos naturales no renovables y actividades económicas de producción y servicios	Vinculación con el proyecto



2026
año de
Margarita Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Estrategias. UAB 65	
Vinculación con el proyecto	
15. Aplicación de los productos del Servicio Geológico Mexicano al desarrollo económico y social y al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales no renovables.	Se utilizaron insumos del Servicio Geológico Mexicano para el desarrollo del proyecto, asegurando un aprovechamiento sustentable de los recursos.
15 bis. Consolidar el marco normativo ambiental aplicable a las actividades mineras, a fin de promover una minería sustentable.	No aplica, ya que el proyecto no involucra actividades mineras.
F) Turismo	Vinculación con el proyecto
21. Rediseñar los instrumentos de política hacia el fomento productivo del turismo.	No aplica, ya que esta estrategia está dirigida a las autoridades competentes en materia de turismo.
22. Orientar la política turística del territorio hacia el desarrollo regional.	El proyecto contribuirá al desarrollo regional al generar empleos locales y atraer turismo de alto valor, promoviendo la derrama económica en la región de Bahía de Banderas.
23. Sostener y diversificar la demanda turística doméstica e internacional con mejores relaciones consumo (gastos del turista) – beneficio (valor de la experiencia, empleos mejor remunerados y desarrollo regional).	El proyecto diversificará la oferta turística al ofrecer viviendas y servicios de lujo para turistas nacionales e internacionales, generando empleos mejor remunerados y contribuyendo al desarrollo regional.
Grupo II. Dirigidas al mejoramiento del sistema social e infraestructura urbana	
D) Infraestructura y equipamiento urbano y regional	Vinculación con el proyecto
31. Generar e impulsar las condiciones necesarias para el desarrollo de ciudades y zonas metropolitanas seguras, competitivas, sustentables, bien estructuradas y menos costosas.	El proyecto se desarrolla bajo normativas urbanas y ambientales, promoviendo un desarrollo seguro, sustentable y bien estructurado.
33. Apoyar el desarrollo de capacidades para la participación social en las actividades económicas y promover la articulación de programas para optimizar la aplicación de recursos públicos que conlleven a incrementar las oportunidades de acceso a servicios en el medio rural y reducir la pobreza.	El proyecto generará empleos locales, promoviendo la participación de la comunidad en actividades económicas y contribuyendo al desarrollo regional.



2026
año de
Margarita Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Estrategias. UAB 65	
Vinculación con el proyecto	
E) Desarrollo Social	Vinculación con el proyecto
37. Integrar a mujeres, indígenas y grupos vulnerables al sector económico-productivo en núcleos agrarios y localidades rurales vinculadas.	El proyecto contratará mano de obra local, incluyendo a mujeres, indígenas y grupos vulnerables, fomentando su integración al sector económico.
38. Fomentar el desarrollo de capacidades básicas de las personas en condición de pobreza.	No aplica directamente, ya que esta estrategia está dirigida a las autoridades competentes en materia educativa y de desarrollo social. Sin embargo, el proyecto contribuirá indirectamente al desarrollo de capacidades al generar empleos y oportunidades económicas para la población local.
Grupo III. Dirigidas al fortalecimiento de la gestión y la coordinación institucional	
A) Marco Jurídico	Vinculación con el proyecto
42. Asegurar la definición y el respeto a los derechos de propiedad rural.	El proyecto se desarrolla en terrenos privados, respetando los derechos de propiedad y cumpliendo con las normativas legales aplicables.
B) Planeación del Ordenamiento Territorial	Vinculación con el proyecto
43. Integrar, modernizar y mejorar el acceso al Catastro Rural y la Información Agraria para impulsar proyectos productivos.	No aplica directamente, ya que esta estrategia está dirigida a las autoridades competentes en materia de catastro rural e información agraria. Sin embargo, el proyecto se desarrolla en terrenos privados y cumple con los requisitos legales y de propiedad, lo que contribuye indirectamente a la claridad y orden en el uso del suelo.
44. Impulsar el ordenamiento territorial estatal y municipal y el desarrollo regional mediante acciones coordinadas entre los tres órdenes de gobierno y concertadas con la sociedad civil.	El proyecto cumple con los instrumentos de planeación urbana y ecológica, promoviendo un desarrollo ordenado y sustentable en la región.

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas

El **proyecto** se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Bahía de Banderas, en el estado de Nayarit, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 1 de junio de 2002. Este instrumento establece las normativas y lineamientos para el desarrollo urbano en la región,



2026
año de
**Margarita
Maza**



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

asegurando un crecimiento ordenado y sostenible.

De acuerdo con el plano E-07 "Estrategia Zonificación Primaria Emiliano Zapata, Nuevo Corral del Risco e Higuera Blanca", el proyecto se ubica en una zona clasificada con el uso de suelo T-12. Este uso corresponde a un destino habitacional turístico con una densidad máxima de 12 cuartos por hectárea, lo cual determina las condiciones generales para el diseño y ejecución del proyecto.

El predio del Proyecto cuenta con una superficie total de 177,718.05 m² (17.7718 hectáreas). Según las condicionantes normativas aplicables para la zonificación secundaria T-12

Coefficiente de ocupación del suelo

Uso de Suelo	Clave del Suelo	Superficie del predio (m ²)	Superficie del predio (has)	C.O.S. Permitido	Superficie de Construcción Permitida (has)	Superficie de construcción del proyecto (m ²)	Superficie de construcción del proyecto (has)	C.O.S. Proyecto
--------------	-----------------	---	-----------------------------	------------------	--	---	---	-----------------

Áreas de desarrollo turístico	T-12	177,718.05	17.77	0.18	3.20	31,524.92	3.15	0.18
-------------------------------	------	------------	-------	------	------	-----------	------	------

Coefficiente de utilización del suelo

Uso de Suelo	Clave del Suelo	Superficie del predio (m ²)	Superficie del predio (has)	C.U.S. Permitido	Superficie de Construcción Permitida (m ²)	Superficie de construcción del proyecto (m ²)	Superficie de construcción del proyecto (has)	C.U.S. Proyecto
--------------	-----------------	---	-----------------------------	------------------	--	---	---	-----------------

Áreas de desarrollo turístico	T-12	177,718.05	17.77	0.36	6.40	60,727.26	6.07	0.34
-------------------------------	------	------------	-------	------	------	-----------	------	------

Densidades permitidas





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Uso de Suelo	Clave del Suelo	Superficie del predio (m ²)	Superficie del predio (has)	Densidad permitida (cuartos/ha)	Nº de cuartos por hectárea	Niveles máximos de construcción	Número de cuartos permitidos	Número de cuartos del proyecto	Niveles máximos de construcción del proyecto	Número de cajones de estacionamiento permitidos	Número de cajones de estacionamiento del proyecto
Áreas de desarrollo turístico	T-12	177,718.05	17.77	12	0.8	2	213	60	2	171	48

Vinculación con el uso de suelo aplicable:

Según la zonificación secundaria de este instrumento el **Proyecto** está ubicado en una zona clasificada como **T-12** (uso habitacional turístico), que permite una densidad de 12 cuartos por hectárea o 6 viviendas por hectárea, el cual tiene las siguientes especificaciones

Normatividad de utilización del suelo		Área de desarrollo turístico
		T-12
Densidades permitidas	Nº de cuartos de hotel / hectárea	12
	Superficie mínima del lote (m ²)	1,450
Intensidad de ocupación	Superficie mínima sin construir (%)	82
	Superficie máxima de desplante (índice C.O.S.)	0.18
Niveles máximos de construcción (sin considerar sótanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónico)		2
Intensidad de utilización del suelo	Intensidad máxima de construcción (C.U.S.)	0.36
Espacio de estacionamiento		Numero de cajones por cuarto hotelero
Restricciones de edificación	Frontales	Hacia elementos viales
		Hacia playa (Z.F.M.T.)





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

	Laterales	Colindante con elementos viales	5
		Colindante con cuerpos de agua	20
		Colindante con lote	5
	Trasera	Colindante con cuerpos de agua	25
		Colindante con lote	10

Parámetro	Establecidos en el PRU	Permitidos	Proyecto
COS	0.18	3.1989 has	3.1525 has
CUS	0.36	6.3978 has	6.0727 has
Densidad (cuartos/ha)	12	213	60
Cajones de Estacionamiento (por cuarto hotelero)	0.8	171	48

La Reserva Estatal Sierra de Vallejo, área natural protegida de carácter estatal más cercana a la zona del **proyecto**, se ubica aproximadamente a 6.0 km en línea recta al noroeste del trazo de este. Decretada el 1 de diciembre de 2004, esta reserva en el estado de Nayarit abarca una superficie de 63,598.53 hectáreas y actualmente no cuenta con un plan de manejo formalizado. Su creación busca conservar uno de los remanentes más importantes de bosque tropical seco y selva mediana subcaducifolia en el occidente de México, destacando por su biodiversidad, conectividad ecológica y provisión de servicios ambientales esenciales, como la recarga de acuíferos y la regulación climática.

De acuerdo con lo manifestado por el **promovente**, las normas aplicables al desarrollo del **proyecto** y su vinculación con el mismo son las siguientes:

Tipo	Nomenclatura	Contenido	Vinculación
Flora y Fauna	NOM-059-SEMARNAT-2010	Especies y subespecies de Flora y Fauna Silvestres terrestres y Acuáticas en peligro de extinción, amenazadas,	El proyecto garantiza la conservación de las especies protegidas identificadas en la zona al mantener el 82.51% de superficie



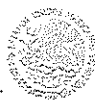


Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Tipo	Nomenclatura	Contenido	Vinculación
Emisiones de Ruido		raras y las sujetas a protección especial, especificaciones para su protección	libre, preservando la vegetación nativa de la poligonal y la implementación de un programa de monitoreo.
	NOM-080-SEMARNAT-1994	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido provenientes del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.	Se realizará un monitoreo continuo de la maquinaria, equipo y vehículos utilizados durante la construcción y operación, garantizando que las emisiones de ruido se mantengan por debajo de los límites establecidos.
	NOM-081-SEMARNAT-2003	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición	Se controlarán las fuentes fijas de ruido en el sitio del proyecto, implementando medidas correctivas si fuese necesario para cumplir con la normativa vigente.
Emisiones contaminante s a la Atmósfera	NOM-045-SEMARNAT-1996	Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad de humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible	La maquinaria diésel se mantendrá en condiciones óptimas para asegurar que la opacidad del humo se mantenga dentro de los límites permitidos.
	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	Se realizará mantenimiento y verificación periódica de los vehículos a gasolina para asegurar que sus emisiones se encuentren dentro de los límites establecidos.
	NOM-050-SEMARNAT-1993	Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos como combustible.	Se adoptarán medidas de mantenimiento para los vehículos que utilicen combustibles alternativos, garantizando el cumplimiento de los límites de emisión establecidos en la norma.
Control de		Que establece los límites máximos	Durante la construcción y operación, no





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Tipo	Nomenclatura	Contenido	Vinculación
Contaminación del Agua	NOM-001-SEMARNAT-1996	permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales. (Aclaración 30-abril-1997).	se verterán aguas residuales a cuerpos de agua nacionales; se implementarán sistemas de tratamiento adecuados para cumplir con los límites de contaminantes.
	NOM-002-SEMARNAT-1996	Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.	El proyecto garantizará que las descargas al sistema de alcantarillado municipal se realicen dentro de los límites permitidos mediante un tratamiento adecuado de las aguas residuales.
	NOM-003-SEMARNAT-1997	Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público.	Se implementará un sistema de tratamiento y reúso de aguas residuales que cumpla con los límites máximos establecidos para garantizar la calidad del agua en el servicio público.
Residuos peligrosos	NOM-052-SEMARNAT-2005	Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos	Se establecerán procedimientos para la identificación, manejo y disposición segura de los residuos peligrosos generados durante las fases de construcción y operación del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente.
	NOM-054-SEMARNAT-1993	Indica el procedimiento para determinar la incompatibilidad entre dos residuos considerados como peligrosos por la norma oficial mexicana NOM-052-2005.	En caso de generarse residuos peligrosos, se aplicará el procedimiento de compatibilidad para su manejo adecuado, garantizando la seguridad ambiental.
	NOM 138 SEMARNAT/SS 2003.	Límites máximos permisibles de hidrocarburos en suelos y especificaciones para su caracterización y remediación	Ante eventuales derrames accidentales de hidrocarburos, se implementarán las medidas de remediación especificadas en la norma para proteger el suelo y evitar la contaminación ambiental.

8. Fracción IV.- Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

en el área de influencia del proyecto.

Que la fracción IV del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación de el **promoviente** de incluir en la **MIA-P** una descripción del Sistema Ambiental (**SA**), así como señalar la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **proyecto**; es decir, primeramente se debe delimitar el **SA** correspondiente al **proyecto**, para posteriormente realizar una descripción del citado **SA**; asimismo, debe detectarse el área de influencia del **proyecto** para valorar el desarrollo de la problemática ambiental en la citada área de influencia.

Delimitación del Sistema Ambiental.

El **proyecto** se encuentra ubicado en la Región Hidrológica RH13-Huicicila con un superficie de **17.7718 has.** Se delimitó el Sistema Ambiental con una superficie de **32.6774 has.**

Área de influencia del proyecto.

El área de influencia directa se refiere al sitio donde se presentaran los impactos directos del **proyecto** y tienen influencia más inmediata en el ecosistema, es importante señalar que esta área no debe ser confundida con el **SA**, que es de una superficie mucho mayor al área de influencia y al área del proyecto, esta delimitación permitirá establecer las condiciones abióticas, bióticas y socioeconómicas en un marco más amplio, lo que hace que el Sistema Ambiental del proyecto ocupe una superficie mayor al área de influencia directa; en este caso se consideró en una **zona circundante al predio de 50 metros** en la que se espera la influencia directa e inmediata de los impactos ambientales.

*Descripción de los impactos principales por componente ambiental que pudieran presentarse en el área del **proyecto***

Componente	Descripción
Atmósfera	El área de influencia de este componente reside en la posible emisión de gases contaminantes a la atmósfera que representen una disminución a la calidad del aire, la contaminación sonora que pueda afectar a las especies de fauna que habitan en las áreas adyacentes al proyecto.
Suelo	El componente puede verse afectado desde el punto de vista de la compactación por el uso de maquinaria en la realización de obras que componen el proyecto, su magnitud





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Componente	Descripción
	será en función del tipo de maquinaria y del tiempo de uso por compactación, además de la erosión que se pueda ocasionar debido a la topografía del terreno.
Agua	Dicho componente ambiental es de los más importantes debido a que se verá impactado por la reducción de superficie permeable en el área de estudio y pueden verse afectados los elementos flora y fauna.
Componente biótico	Este componente se verá impactado principalmente en la fauna, dadas las comunidades que habitan las zonas cercanas al sitio del proyecto como son mamíferos, reptiles y aves principalmente.

Hidrología superficial

La superficie del predio bajo estudio queda comprendida en la Región Hidrológica RH-13 Huicicila; cuenca Río Huicicila-San Blas y subcuenca Río Huicicila. Dicha Región se encuentra ubicada en la región occidental del municipio de Nayarit, dividida en las cuencas de los ríos Huicicila, San Blas e Ixtapa. En todos los casos, los escurrimientos drenan hacia el Océano Pacífico; entre ellos destacan los ríos La Tigrera, El Agua Azul, Calabazas, Charco Hondo y Lo de Marcos. Se asientan poblaciones de importancia como: Compostela, Las Varas, Sayulita, Higuera Blanca y Punta Mita; en su zona litoral hay numerosas localidades turísticas. En esta Región Hidrológica de Huicicila se presenta un alto coeficiente de escurrimiento con 27.8% generada por una precipitación media anual de 1,000 a 1,500 ml. No se presentan niveles de contaminación importantes, sin embargo, es necesario establecer plantas de tratamiento de aguas negras en todas las poblaciones para evitar riesgos en las corrientes superficiales y la zona litoral. El predio destinado para el proyecto se ubica sobre la margen izquierda de un estero conocido como La Lancha, donde se originan pequeños escurrimientos que drenan de oriente a poniente, hasta desembocar al estero.

Medio biótico

Vegetación

Especies de ejemplares arbóreos registrados en el predio del **proyecto**





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

No.	Familia	Nombre científico	Nombre Común
1	Malvaceae	<i>Ceiba aesculifolia</i>	Algodoncillo
2	Caricaceae	<i>Jacaratia mexicana</i>	Bonete
3	Anacardiaceae	<i>Comocladia macrophylla</i>	Cachimbo
4	Moraceae	<i>Brosimum alicastrum</i>	Capomo
5	Melastomataceae	<i>Conostegia xalapensis</i>	Capulín
6	Cactaceae	<i>Pachycereus pecten-aborigium</i>	Cardon
7	Arecaceae	<i>Acrocomia aculeata</i>	Cocoyul
8	Arecaceae	<i>Attalea guacuyule</i>	Corozo guacoyul
9	Fabaceae	<i>Acacia cochliacantha</i>	Cubata
10	Nyctaginaceae	<i>Pisonia aculeata</i>	Garabato
11	Aristolochiaceae	<i>Aristolochia taliscana</i>	Guaco
12	Fabaceae	<i>Leucaena macrophylla</i>	Guaje
13	Fabaceae	<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamuchil
14	Malvaceae	<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guazima
15	Moraceae	<i>Ficus aurea</i>	Higo estrangulador
16	Fabaceae	<i>Acacia hindsii</i>	Jarretadera
17	Euphorbiaceae	<i>Croton draco</i>	Llora sangre
18	Fabaceae	<i>Lysiloma divaricata</i>	Mauto
19	Fabaceae	<i>Prosopis juliflora</i>	Mezquite
20	Arecaceae	<i>Phoenix dactylifera</i>	Palma datilera
21	Rutaceae	<i>Esenbeckia nesiota</i>	Palo amarillo
22	Fabaceae	<i>Hesperalbizia occidentalis</i>	Palo zorrillo
23	Burseraceae	<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo
24	Fabaceae	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	Parota
25	Bignoniaceae	<i>Tabebuia donnell-smithii</i>	Primavera
26	Euphorbiaceae	<i>Croton panamensis</i>	Sangre de drago
27	Fabaceae	<i>Tamarindus indica</i>	Tamarindo africano
28	Fabaceae	<i>Lysiloma acapulcensis</i>	Tepeguaje
29	Arecaceae	<i>Chamaedorea hooperiana</i>	Tepejilote lancetilla
30	Fabaceae	<i>Inga eriocarpa</i>	Vainillo





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Con la finalidad de tener una visión más específica acerca del estado de la vegetación en el predio del proyecto, se realizó un muestreo en el que se tomaron en cuenta los estratos arbustivo y herbáceo además del arbóreo. Se registraron 44 especies que representan a los estratos arbóreo, arbustivo y herbáceo, de las 17 familias reportadas, Fabaceae fue la mejor representada con 8 especies registradas, seguida de Malvaceae con 3 especies y posteriormente Apocynaceae, Cactaceae, Moraceae y Rubiaceae con 2 especies cada una, el resto de las familias presentaron una especie cada una.

Especies de flora registradas en la zona del proyecto.

Familia	Nombre científico	Nombre común	Estrato
1 Pteridaceae	<i>Adiantum capillus-veneris</i> L.	Cilantro	Herbáceo
2 Anacardiaceae	<i>Amphipterygium adstringens</i> (Schtdl.) Schiede ex Standl.	Cuachalalate	Arbóreo
3 Arecaceae	<i>Attalea guacuyule</i> (Liebm. ex Mart.)	Palma guacuyule	Arbustivo y Arbóreo
4 Moraceae	<i>Brosimum alicastrum</i> Sw.	Capomo	Arbóreo
5 Burseraceae	<i>Bursera simaruba</i> (L.) Sarg.	Papelillo	Herbáceo, Arbustivo y Arbóreo
6 Fabaceae	<i>Caesalpinia mexicana</i> A.Gray	Guajillo	Herbáceo, Arbustivo y Arbóreo
7 Fabaceae	<i>Caesalpinia pulcherrima</i> (L.) Sw.	Bigotillo	Arbustivo y Arbóreo
8 Fabaceae	<i>Calliandra eriophylla</i> Benth.	Charrasquillo	Herbáceo y Arbustivo
9 Apocynaceae	<i>Cascabela thevetia</i> (L.) Lippold	Codo de fraile	Herbáceo, Arbustivo y Arbóreo
10 Salicaceae	<i>Casearia corymbosa</i> Kunth	Botoncillo	Arbustivo y Arbóreo
11 Malvaceae	<i>Ceiba aesculifolia</i> (Kunth) Britten & Baker f.	Ceiba	Arbóreo
12 Fabaceae	<i>Cenostigma eriostachys</i> (Benth.) Gagnon & G.P.Lewis	Iguanero	Arbóreo
13 Bixaceae	<i>Cochlospermum vitifolium</i> (Willd.) Spreng.	Palo amarillo	Arbóreo
14 Commelinaceae	<i>Commelina erecta</i> L.	Cantillo	Herbáceo
15 Anacardiaceae	<i>Comocladia macrophylla</i> L.Riley	Cachimbo	Arbustivo y Arbóreo
16 Fabaceae	<i>Coulteria platyloba</i> (S.Watson) N.Zamora	Palo	Arbóreo





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Familia	Nombre científico	Nombre común	Estrato
		colorado	
17 Euphorbiaceae	<i>Croton draco</i> Schtdl.	Hoja ancha	Arbóreo
18 Cucurbitaceae	<i>Cucurbita foetidissima</i> Kunth	Calabacilla	Herbáceo
19 Poaceae	<i>Cynodon</i> sp.	Zacate	Herbáceo
20 Moraceae	<i>Ficus aurea</i> Nutt.	Higuera	Arbustivo y Arbóreo
21 Moraceae	<i>Ficus insipida</i> Willd.	Higuera blanca	Arbustivo y Arbóreo
22 Fabaceae	<i>Gliricidia sepium</i> (Jacq.) Steud.	Cacahuana nche	Arbustivo y Arbóreo
23 Malvaceae	<i>Guazuma ulmifolia</i> Lam.	Guásima	Arbustivo y Arbóreo
24 Fabaceae	<i>Haematoxylum brasiletto</i> H.Karst.	Palo de Brasil	Arbóreo
25 Malvaceae	<i>Heliocarpus terebinthinaceus</i> (DC.) Hochr.	Cicua	Arbóreo
26 Fabaceae	<i>Hesperalbizia occidentalis</i> (Brandege) Barneby & J.W.Grimes	Palo zorrillo	Arbustivo y Arbóreo
27 Rubiaceae	<i>Hintonia latiflora</i> (Sessé & Moc. ex DC.) Bullock	Copalquín	Arbustivo y Arbóreo
28 Euphorbiaceae	<i>Hippomane mancinella</i> L.	Manzanilla	Arbóreo
29 Convolvulaceae	<i>Ipomoea purpurea</i> (L.) Roth	Campanilla	Herbáceo
30 Caricaceae	<i>Jacaratia mexicana</i> A.DC.	Bonete	Arbóreo
31 Euphorbiaceae	<i>Jatropha sympetala</i> S.F. Blake & Standl.	Papelillo blanco	Arbóreo
32 Fabaceae	<i>Leucaena leucocephala</i> (Lam.) de Wit	Guaje	Arbustivo y Arbóreo
33 Fabaceae	<i>Lysiloma acapulcense</i> (Kunth) Benth.	Tepehuaje	Arbóreo
34 Fabaceae	<i>Lysiloma divaricatum</i> (Jacq.) J.F.Macbr.	Concha	Herbáceo, Arbustivo y Arbóreo
35 Melastomataceae	<i>Miconia xalapensis</i> (Bonpl.) M.Gómez	Capulín	Arbustivo
36 Capparaceae	<i>Morisonia flexuosa</i> L.	Margarito	Herbáceo y Arbustivo
37 Cactaceae	<i>Pachycereus pecten-aboriginum</i> (Engelm. ex S.Watson) Britton & Rose	Cardón	Arbóreo
38 Petiveriaceae	<i>Petiveria alliacea</i> L.	Hierba del zorrillo	Arbustivo
39 Fabaceae	<i>Pithecellobium dulce</i> (Roxb.) Benth.	Guamuchilil	Herbáceo y Arbóreo





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

<i>Familia</i>	<i>Nombre científico</i>	<i>Nombre común</i>	<i>Estrato</i>
		lo	
40 Apocynaceae	<i>Plumeria rubra</i> L.	Flor de mayo	Arbustivo y Arbóreo
41 Rubiaceae	<i>Randia laetevirens</i> Standl.	Cruceto	Arbustivo
42 Poaceae	<i>Setaria verticillata</i> (L.) P.Beauv.	Zacate cadillo	Herbáceo
43 Fabaceae	<i>Vachellia campeachiana</i> (Mill.) Seigler & Ebinger	Cubata	Arbóreo
44 Fabaceae	<i>Vachellia hindsii</i> (Benth.) Seigler & Ebinger	Jarretadera	Arbóreo

Fauna.

La metodología aplicada para el registro y documentación de la fauna presente fue por medio de transectos específicos para cada grupo de especies y aplicados en diferentes momentos del día, desde el amanecer, mañana, día, tarde y noche. Posteriormente, por medio de guías especializadas para la identificación de especies, se identificaron los organismos registrados, así como su taxon y estatus de conservación. Para todo esto se realizaron monitoreos en el área de interés y la microcuenca del **proyecto**.

Fauna potencial que se distribuye en la zona del proyecto.

<i>Grupo</i>	<i>Nombre común</i>	<i>Nombre científico</i>	<i>Individuos registrados</i>	<i>NOM-059</i>
Anfibios	<i>Rana chirriadora pálida</i>	<i>Eleutherodactylus pallidus</i>	74	Pr
Anfibios	<i>Sapito pinto de Mazatlán</i>	<i>Incilius mazatlanensis</i>	8	
Anfibios	<i>Ranita verduzca</i>	<i>Agalychnis dacnicolor</i>	1	
Anfibios	<i>Rana arborícola mexicana</i>	<i>Smilisca baudinii</i>	4	
Anfibios	<i>Rana de rayas blancas</i>	<i>Lithobates pustulosus</i>	2	Pr
Aves	<i>Coa citrina</i>	<i>Trogon citreolus</i>	34	
Aves	<i>Calandria dorso rayado</i>	<i>Icterus pustulatus</i>	47	





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Grupo	Nombre común	Nombre científico	Individuos registrados	NOM-059
Aves	Calandria dorso negro menor	<i>Icterus cucullatus</i>	10	
Aves	Zanate mayor	<i>Quiscalus mexicanus</i>	12	
Aves	Cacique mexicano	<i>Cassiculus melanicterus</i>	19	
Aves	Papamoscas triste	<i>Myiarchus tuberculifer</i>	6	
Aves	Tirano pirirí	<i>Tyrannus melancholicus</i>	5	
Aves	Luisito común	<i>Myiozetetes similis</i>	2	
Aves	Mosquero de Atila	<i>Attila spadiceus</i>	1	
Aves	Papamoscas gritón	<i>Myiarchus tyrannulus</i>	2	
Aves	Mosquerito chillón	<i>Camptostoma imberbe</i>	2	
Aves	Papamoscas mexicano	<i>Ramphotrigon flammulatum</i>	1	Pr
Aves	Víreo verdeamarillo	<i>Vireo flavoviridis</i>	60	
Aves	Trepatroncos mexicano	<i>Lepidocolaptes leucogaster</i>	2	
Aves	Colorín azulnegro	<i>Cyanocompsa parellina</i>	39	
Aves	Gránatelo mexicano	<i>Granatellus venustus</i>	2	
Aves	Colorín pecho naranja	<i>Passerina leclancherii</i>	6	
Aves	Saltapared sinaloense	<i>Thryophilus sinaloa</i>	57	
Aves	Saltador gris mesoamericano	<i>Saltador grandis</i>	21	
Aves	Urraca cara negra	<i>Cyanocorax coliei</i>	5	
Aves	Chara de San Blas	<i>Cyanocorax sanblasianus</i>	37	
Aves	Mirlo dorso canela	<i>Turdus rufopalliat</i>	6	
Aves	Zopilote común	<i>Coragyps atratus</i>	103	
Aves	Zopilote aura	<i>Cathartes aura</i>	3	
Aves	Paloma arroyera	<i>Leptotila verreauxi</i>	32	
Aves	Paloma morada	<i>Patagioenas flavirostris</i>	2	
Aves	paloma alas blancas	<i>Zenaida asiatica</i>	9	
Aves	Tortolita canela	<i>Columbina talpacoti</i>	6	
Aves	Pelicano café	<i>Pelecanus occidentalis</i>	11	
Aves	Garrapatero pijuy	<i>Crotophaga sulcirostris</i>	16	
Aves	Cuculillo canelo	<i>Piaya cayana</i>	7	
Aves	Cuculillo manglero	<i>Coccyzus minor</i>	1	
Aves	Carpintero enmascarado	<i>Melanerpes chrysonegys</i>	26	
Aves	Carpintero pico plateado	<i>Campephilus guatemalensis</i>	1	Pr
Aves	Carpintero lineado	<i>Dryocopus lineatus</i>	5	
Aves	Colibrí canelo	<i>Amazilia rutila</i>	38	
Aves	Colibrí garganta amatista	<i>Lampornis amethystinus</i>	6	
Aves	Colibrí pico ancho norteño	<i>Cynanthus latirostris</i>	10	





Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Grupo	Nombre común	Nombre científico	Individuos registrados	NOM-059
Aves	Vencejo de vaux	<i>Chaetura vauxi</i>	9	
Aves	Chotacabras paureque	<i>Nyctidromus albigolis</i>	13	
Aves	Cormorán neotropical	<i>Nannopterum brasilianum</i>	4	
Aves	Fragata tijereta	<i>Fregata magnificens</i>	13	
Aves	Chachalaca vientre castaño	<i>Ortalis wagleri</i>	84	
Aves	Momoto corona canela	<i>Momotus mexicanus</i>	15	
Aves	Perico frente naranja	<i>Eupsittula canicularis</i>	34	Pr
Aves	Gaviota plumiza	<i>Larus heermanni</i>	44	Pr
Aves	Aguililla negra menor	<i>Buteogallus anthracinus</i>	3	Pr
Aves	Aguililla gris	<i>Buteo plagiatus</i>	2	
Mamíferos	Gato doméstico	<i>Felis catus</i>	2	
Mamíferos	Zorra gris	<i>Urocyon cinereoargenteus</i>	1	
Mamíferos	Coatí	<i>Nasua narica</i>	272	
Mamíferos	Mapache	<i>Procyon lotor</i>	63	
Mamíferos	Armadillo de nueve bandas	<i>Dasypus novemcinctus</i>	5	
Mamíferos	Ardilla gris del Pacífico	<i>Sciurus coliaei</i>	1	
Mamíferos	Tlacuache	<i>Didelphis virginiana</i>	3	
Mamíferos	Pecarí de collar	<i>Pecari tajacu</i>	44	
Mamíferos	Venado Cola Blanca	<i>Odocoileus virginianus</i>	5	
Mamíferos	Murciélagos	<i>Murcielagos sp.</i>	7	
Reptiles	Lagartija espinosa del Pacífico	<i>Sceloporus utiformis</i>	11	
Reptiles	Lagartija espinosa de vientre blanco	<i>Sceloporus albiventris</i>	1	
Reptiles	Lagartija espinosa de hocico negro	<i>Sceloporus melanorhinus</i>	2	
Reptiles	Lagartija de árbol del Pacífico	<i>Urosaurus bicarinatus</i>	2	
Reptiles	Huico de líneas de Jalisco	<i>Aspidoscelis lineatissimus</i>	97	Pr
Reptiles	Abaniquillo pañuelo del Pacífico	<i>Anolis nebulosus</i>	22	
Reptiles	Iguana verde	<i>Iguana iguana</i>	6	Pr
Reptiles	Iguana mexicana de cola espinosa	<i>Ctenosaura pectinata</i>	1	A
Reptiles	Culebra lira sinaloense	<i>Trimorphodon paucimaculatus</i>	1	
Reptiles	Bejuquilla café	<i>Oxybelis microphthalmus</i>	1	
Reptiles	Boa de costa oeste mexicana	<i>Boa sigma</i>	1	
Reptiles	Cascabel del Pacífico	<i>Crotalus basiliscus</i>	1	Pr

9. Fracciones V y VI. Identificación descripción y evaluación de los impactos ambientales y Medidas



2026
año de
Margarita Maza

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000 Teléfono: (311) 2154901



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.

Que la fracción V del Artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación a el **promovente** de incluir en la **MIA-P** uno de los aspectos fundamentales del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, que es la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el **proyecto** puede ocasionar; en este apartado es donde el **promovente** debe enfocar su análisis a criterios de decisión establecidos en el artículo 44 del **RLGEEPAMEIA**, a fin de evaluar 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, y demuestre que la utilización de recursos naturales respetará la integralidad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. Asimismo, la fracción VI del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**. Dado que las obras sometidas a evaluación ya están en operación y mantenimiento.

De acuerdo con la metodología de evaluación descrita en la **MIA-P**, los impactos potenciales por cada componente ambiental derivados de la implementación del **proyecto** y las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por el **promovente** son las siguientes:

Medidas de prevención y/o mitigación del impacto ambiental por componente.

COMPONENTE AMBIENTAL: ATMÓSFERA								
FACTOR AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA PROPUESTA	TIPO DE MEDIDA			ETAPA DE APLICACIÓN		
			P	R	C	1	2	3
Calidad del aire	Presencia de polvos	Proteger con lonas el material terreo que sea transportado, para evitar dispersión de partículas suspendidas. Realizar riegos matapolvos en las zonas de construcción para evitar la propagación de polvos por acción del viento y con ello prevenir la	X	X		X	X	



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

COMPONENTE AMBIENTAL: ATMÓSFERA								
FACTOR AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA PROPUESTA	TIPO DE MEDIDA			ETAPA DE APLICACIÓN		
			P	R	C	1	2	3
		erosión eólica.						
Nivel sonoro	Altos niveles de ruido	La empresa constructora instruirá a los operadores de la maquinaria sobre restringir sus movimientos a las áreas de obras, reducir el uso del claxon y verificar el adecuado funcionamiento de la maquinaria, para evitar elevadas emisiones de ruido.	X			X	X	X
Generación de GEI que provocan cambio climático	Gases y partículas contaminantes generadas por los motores de combustión interna de la maquinaria empleada.	La creación de áreas verdes y el programa de rescate y reubicación de flora ayudara a mantener la calidad aire. Implementar programa de mantenimiento preventivo para vehículos, equipo y maquinaria (empresa constructora). Prohibir el uso de fuego para el desmonte de la vegetación o la eliminación de residuos.	X			X	X	
P: Preventiva; R: Reductiva; C: Compensación 1. Preparación del sitio; 2. Construcción; 3. Operación y mantenimiento								

COMPONENTE AMBIENTAL: AGUA SUPERFICAL								
FACTOR AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA PROPUESTA	TIPO DE MEDIDA			ETAPA DE APLICACIÓN		
			P	R	C	1	2	3
Calidad del agua	Contaminación, por la disposición inadecuada de residuos, así como por el incremento de sólidos suspendidos en el agua, lo cual ocasionara una modificación temporal de la calidad del agua.	El promovente y el contratista proveerán de servicios sanitarios a los trabajadores, instalando un sanitario portátil por cada 15 trabajadores, y duplicando el número de sanitarios en caso de tener personal de ambos sexos. Se prevé la ejecución del Programa Integral de Manejo de Residuos Sólidos y Líquidos durante todas las etapas del proyecto para evitar que algún desecho de cualquier tipo a cuerpos de gua cercanos y al mar; la empresa contratada deberá contar con autorización oficial. La empresa constructora y el responsable ambiental de la obra se asegurarán de que durante el desmonte y despirme los materiales sueltos no sean arrastrados por corrientes superficiales, evitando la obstrucción de cauces.	X			X	X	



2026
año de
Margarita Maza



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

COMPONENTE AMBIENTAL: AGUA SUPERFICIAL								
FACTOR AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA PROPUESTA	TIPO DE MEDIDA			ETAPA DE APLICACIÓN		
			P	R	C	1	2	3
Patrón de escurrimiento	Cambios en el patrón de escurrimiento por desplante del proyecto.	Previo al diseño del proyecto y a definir la ubicación de las villas se realizó un estudio hidrológico para identificar los escurrimientos superficiales permanentes y temporales; con base en dicho estudio, se estableció el diseño del proyecto aprovechando la topografía del terreno que a su vez evita la obstrucción e interrupción de los escurrimientos permanentes y temporales para no interferir en el flujo natural de agua superficial, principalmente durante la temporada de lluvias.	X			X		
Recarga de acuíferos	Reducción en la superficie de infiltración de agua.	Se realizará la construcción del drenaje pluvial que ayudará a la conducción del agua de lluvia. La empresa constructora, con supervisión del promovente, delimitará físicamente las áreas de despalme y de construcción, para evitar compactar otras áreas distintas a las previstas, así mismo colocará letreros alusivos a esa medida. La canalización de los escurrimientos superficiales asegura que la superficie de infiltración que se vería afectada se compense.	X		X	X		

P: Preventiva; R: Reductiva; C: Compensación 1. Preparación del sitio; 2. Construcción; 3. Operación y mantenimiento

COMPONENTE AMBIENTAL: AGUA SUBTERRANEA								
FACTOR AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA PROPUESTA	TIPO DE MEDIDA			ETAPA DE APLICACIÓN		
			P	R	C	1	2	3
Características físicoquímicas	Contaminación por la disposición inadecuada de residuos, así como por el incremento de agentes contaminantes que lixivian a las aguas	El promovente y el contratista proveerán de servicios sanitarios a los trabajadores, instalando un sanitario portátil por cada 15 trabajadores, y duplicando el número de sanitarios en caso de tener personal de ambos sexos. La empresa contratada deberá contar con autorización oficial. La empresa constructora y el responsable ambiental de la obra se asegurarán de que durante el desmonte y despalme los materiales sueltos no sean arrastrados por corrientes superficiales, evitando la obstrucción de cauces. De igual manera se propone la ejecución del Programa de Residuos de Manejo Especial,	X		X	X	X	X





Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

COMPONENTE AMBIENTAL: AGUA SUBTERRANEA								
FACTOR AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA PROPUESTA	TIPO DE MEDIDA			ETAPA DE APLICACIÓN		
			P	R	C	1	2	3
	subterráneas, lo cual modifica la calidad de agua.	Programa de Manejo de Residuos Peligrosos y Programa de Manejo de Residuos Sólidos Urbanos, para evitar que los residuos que resulten de las diferentes etapas sean confinados a los sitios destinados para ello y evitar que contaminen el suelo y el agua superficial.						
Velocidad de Infiltración	Cambios en la tasa de infiltración de agua de lluvia	Se realizará la construcción del drenaje pluvial que ayudará a la conducción del agua de lluvia. La empresa constructora, con supervisión del promovente, delimitará físicamente las áreas de despalme y de construcción, para evitar compactar otras áreas distintas a las previstas, así mismo colocará letreros alusivos a esa medida. La canalización de los escurrimientos superficiales asegura que la superficie y velocidad de infiltración no se vea afectada por la construcción del proyecto.	X	X		X	X	
P: Preventiva; R: Reductiva; C: Compensación 1. Preparación del sitio; 2. Construcción; 3. Operación y mantenimiento								

COMPONENTE AMBIENTAL: SUELO								
FACTOR AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA PROPUESTA	TIPO DE MEDIDA			ETAPA DE APLICACIÓN		
			P	R	C	1	2	3
Características físicas del suelo	Cambios en la estructura de los horizontes del suelo	Se prohibirá la circulación de maquinaria y equipo por sitios que no correspondan al trazo de las vialidades de ingreso. Para alcanzar la capacidad de carga necesaria en las obras, se aplanará y compactará el terreno utilizando materiales obtenidos del mismo sitio del proyecto. En caso de requerirse, como complemento a las áreas verdes se adquirirá suelo orgánico proveniente de otros desarrollos que se lleven a cabo en la zona. Se propone la ejecución de un programa de conservación y restauración de suelos que permitirá mejorar la estructura del suelo principalmente en las áreas ajardinada.	X	X		X	X	
Características químicas del suelo	Contaminación por la inadecuada disposición de	Se contará con espacios de almacenamiento de materiales y equipo; la obligación de realizar las labores de mantenimiento de maquinaria y equipo es responsabilidad del contratista y se realizarán fuera del	X	X		X	X	X



2026
año de
Margarita Maza



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

COMPONENTE AMBIENTAL: SUELO								
FACTOR AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA PROPUESTA	TIPO DE MEDIDA			ETAPA DE APLICACIÓN		
			P	R	C	1	2	3
	residuos sólidos y/o líquidos.	sitio del sitio del proyecto en instalaciones autorizadas para tal propósito; así como las medidas de confinamiento y manejo de residuos peligrosos; los procedimientos para el manejo y disposición final de los residuos sólidos generados por el proyecto. Implementar Programa de residuos de manejo especial, Programa de residuos peligrosos. El resto de los residuos sólidos generados por la construcción serán recolectados diariamente y transportados al sitio dispuesto por las autoridades municipales mediante el Programa de Manejo de Residuos Sólidos Urbanos. Colocar contenedores en sitios visibles para los usuarios rotulados con letreros basura "Orgánica e Inorgánica".						
Erosión	Pérdida de suelo por erosión eólica o hídrica.	Implementar Programa de conservación y restauración de suelos. El promovente contará con un programa de conservación y restauración de suelos para aplicarlo en las áreas de desplante y construcción de caminos, identificando el tipo de obras a realizar y sitios donde deben estar localizadas. Adicional a esta medida, se prohibirá la circulación de maquinaria y equipo por sitios que no correspondan al trazo de las vialidades existentes y en caso de requerirse, como complemento a las áreas verdes se adquirirá suelo orgánico proveniente del mismo proyecto.		X	X	X	X	
P: Preventiva; R: Reductiva; C: Compensación 1. Preparación del sitio; 2. Construcción; 3. Operación y mantenimiento								

COMPONENTE AMBIENTAL: FLORA TERRESTRE								
FACTOR AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA PROPUESTA	TIPO DE MEDIDA			ETAPA DE APLICACIÓN		
			P	R	C	1	2	3
Distribución	Daño o pérdida en la distribución de especies de flora silvestre	Previo al inicio de actividades se reubicarán aquellos ejemplares que sean factibles de trasplantarse, esto como parte del Programa de Rescate y Reubicación de Flora. Quedará estrictamente prohibido el uso de fuego o productos químicos para las actividades de desmonte. Previo al inicio de actividades se dará una plática a los	X	X		X	X	



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

COMPONENTE AMBIENTAL: FLORA TERRESTRE								
FACTOR AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA PROPUESTA	TIPO DE MEDIDA			ETAPA DE APLICACIÓN		
			P	R	C	1	2	3
Distribución	Daño o pérdida en la distribución de especies de flora silvestre	Previo al inicio de actividades se reubicarán aquellos ejemplares que sean factibles de trasplantarse, esto como parte del Programa de Rescate y Reubicación de Flora. Quedará estrictamente prohibido el uso de fuego o productos químicos para las actividades de desmonte. Previo al inicio de actividades se dará una plática a los obreros respecto de las medidas a implementar como parte de la obra haciendo hincapié en el respeto a la flora.	X	X		X	X	
Abundancia	Modificación del patrón de abundancia (por desmonte).	Con base en el estudio de vegetación realizado en la zona del proyecto y el Sistema Ambiental, con la aplicación oportuna del Programa de Rescate y Reubicación de Flora, el cual considera énfasis en especies que se encuentren dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.	X	X		X	X	
P: Preventiva; R: Reductiva; C: Compensación 1. Preparación del sitio; 2. Construcción; 3. Operación y mantenimiento								

COMPONENTE AMBIENTAL: FAUNA TERRESTRE								
FACTOR AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA PROPUESTA	TIPO DE MEDIDA			ETAPA DE APLICACIÓN		
			P	R	C	1	2	3
Diversidad	Disminución de la riqueza específica de especies.	Quedará estrictamente prohibido el introducir fauna doméstica y/o exótica al predio. Previo al inicio de actividades se dará una plática a los empleados de todas las áreas y niveles respecto de las medidas a implementar como parte de la obra haciendo hincapié en el respeto fauna. También se considera la ejecución del Programa de Rescate de Fauna durante las etapas que conforman el proyecto. Para la etapa de Operación, se instalará señalética alusiva a la fauna existente en la zona y el respeto por las mismas con fines de protección por parte de los visitantes y empleados del proyecto Tuka Estates.	X			X	X	X
Distribución	Modificación en la	Con base en las especies de fauna que sean registradas en la	X	X		X	X	X



2026
año de
Margarita Maza

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000 Teléfono: (311) 2154901



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

COMPONENTE AMBIENTAL: FAUNA TERRESTRE								
FACTOR AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA PROPUESTA	TIPO DE MEDIDA			ETAPA DE APLICACIÓN		
			P	R	C	1	2	3
	abundancia de poblaciones de las especies de fauna.	zona del proyecto y el Sistema Ambiental, durante las etapas del proyecto se aplicará el Programa de Rescate y Reubicación Fauna con principal atención a reptiles, el cual considera énfasis en especies que se encuentren dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010. Por otro lado y aunque en los muestreos no se hayan registrado especies de tortugas marinas y debido a que el proyecto presenta colindancia con la playa; la playa forma parte de una importante zona de anidación de estas especies por lo que se propone un Programa permanente de protección de playas de anidación de tortugas marinas, como medida precautoria en caso de que se presente alguna eventualidad de anidación o presencia de ejemplares de alguna de las especies de tortugas marinas que se distribuyen en la zona del proyecto.						
P: Preventiva; R: Reductiva; C: Compensación 1. Preparación del sitio; 2. Construcción; 3. Operación y mantenimiento								

COMPONENTE AMBIENTAL: PAISAJE								
FACTOR AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA PROPUESTA	TIPO DE MEDIDA			ETAPA DE APLICACIÓN		
			P	R	C	1	2	3
Estética Natural	Modificación en la calidad visual (deterioro).	Se evitará que los materiales y residuos de construcción permanezcan por más tiempo del estrictamente necesario dentro del predio. En caso de ser posible se aprovechará la flora existente como parte integral del proyecto y se evitará introducir especies ajenas al ecosistema local. Las áreas aledañas a oficinas, bodega y comedor en todo momento de mantendrán limpias. En lugares estratégicos se colocarán recipientes con tapa, debidamente rotulados para residuos generados por los obreros.	X			X	X	X
P: Preventiva; R: Reductiva; C: Compensación 1. Preparación del sitio; 2. Construcción; 3. Operación y mantenimiento								



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

COMPONENTE AMBIENTAL: SOCIOECONÓMICO						
FACTOR AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA PROPUESTA	TIPO DE MEDIDA			ETAPA DE APLICACIÓN
			P	R	C	1 2 3
Nivel de Ingreso y Derrama Económica	Incremento de fuentes de empleo.	En la contratación del personal se dará preferencia al de localidades cercanas al proyecto, la adquisición de materiales e insumos se hará con proveedores locales. La generación de empleos directos e indirectos se consideran durante todas las etapas del proyecto.	X			X X X
P: Preventiva; R: Reductiva; C: Compensación 1. Preparación del sitio; 2. Construcción; 3. Operación y mantenimiento						

MEDIDAS GENERALES PARTIENDO DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO
Se deberá incluir como una cláusula en los contratos con terceros (constructoras, transportistas, etc.) que cumplan con la legislación ambiental vigente que les sea aplicable (verificación vehicular, registro como generadores de residuos peligrosos, etc.) y su compromiso para el cumplimiento de las medidas de mitigación que se proponen en el estudio de impacto ambiental y en el resolutivo para las etapas del proyecto en las que participarán.
Los trabajos se realizarán exclusivamente en la superficie definida para el desplante del proyecto "Tuka Estates".
La ubicación de instalaciones provisionales que requiera el proyecto también será instalada exclusivamente en la superficie de los polígonos de pretendida ubicación del proyecto, en espacios, preferentemente sin vegetación, a fin de proteger el suelo y su cubierta vegetal. En la construcción de instalaciones provisionales (oficinas, almacenes temporales, bodegas, etc.) se deberá usar materiales de fácil instalación y desmantelamiento como madera, láminas, paneles, etc., ya que serán totalmente retirados del sitio una vez concluido su uso.
Los materiales que se utilicen para las actividades constructivas deberán ser adquiridos en casas de materiales, o provenir de bancos de material que cuenten con las autorizaciones correspondientes en materia de impacto ambiental.
El proyecto "Tuka Estates" contará con un sistema integral de señalización para conductores transportistas y peatones durante la etapa constructiva, de tipo informativo, preventivo y restrictivo.
Los trabajadores utilizarán equipo de protección personal (cascos, tapabocas, lentes, botas, guantes, etc.), con la finalidad de evitar accidentes.



2026
año de
Margarita Maza



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

MEDIDAS GENERALES PARTIENDO DE LAS CARACTERISTICAS DEL PROYECTO
En obra se contará con un botiquín de primeros auxilios para lesiones menores, y para lesiones mayores se contará con el servicio de emergencia del hospital más cercano.
Estará prohibido estrictamente ingerir bebidas embriagantes y estupefacientes dentro de la obra para evitar accidentes.
Se contará con extintores de polvo químico seco tipo ABC en las áreas de almacenamiento de combustibles, bodegas, casetas y oficinas de contratistas, así como en zonas donde se ejecuten trabajos de soldadura u otras operaciones que puedan causar incendios. El equipo contra incendios deberá colocarse en lugares de fácil acceso y se identificará con señalamientos o avisos de seguridad claramente visibles.
Como una medida más para evitar riesgos de accidentes, se recomienda mantener el acceso controlado y restringido al personal autorizado.
Se prohíbe el uso de fogatas, armas de fuego y explosivos dentro del área del proyecto y zona colindante
Se deberá cumplir con las normas oficiales mexicanas de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, en materia de seguridad e higiene en el trabajo.

10. Fracción VII. Pronósticos Ambientales y en su Caso Evaluación de Alternativas.

Que la fracción VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener los pronósticos ambientales y, en su caso, evaluación de alternativas para el **proyecto**; en este sentido, dicha información es relevante desde el punto de vista ambiental, ya que el pronóstico permite predecir el comportamiento del sistema ambiental garantizando que se respetará la integridad funcional del ecosistema a partir de una proyección teórica de las posibles implicaciones ambientales que generaría el **proyecto** de manera espacial y temporal.

Pronóstico del escenario ambiental sin proyecto y sus actividades operativas

Componente Ambiental	Factor Ambiental	Impactos
Atmósfera	Calidad del aire	La emisión y generación de polvos y gases contaminantes no sería tan elevada.
Atmósfera	Nivel sonoro	En el escenario en el que no se desarrolle el proyecto, las condiciones actuales de ruido continuarán sin cambio alguno.
Atmósfera	GEI que provocan	Sin la construcción del proyecto, las condiciones actuales se





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Componente Ambiental	Factor Ambiental	Impactos
	Cambio Climático	mantendrían en el predio sin la generación de estos gases.
Suelo	Características físicas del suelo	No se prevén cambios en la estructura del suelo.
Suelo	Características químicas del suelo	No habría contaminación por la disposición inadecuada de residuos.
Suelo	Erosión	En el escenario actual sin la construcción del proyecto, la erosión existente es causada por el viento o la lluvia.
Agua Superficial	Cambios en la calidad del agua	El agua superficial seguirá con las condiciones actuales.
Agua Superficial	Patrones de escurrimiento	En el SA y la zona del proyecto solo se encuentran algunos cauces de escurrimientos temporales, mismos que se mantendrán en las condiciones actuales.
Agua Superficial	Recarga de acuíferos	La recarga del acuífero se seguirá llevando a cabo con los aportes actuales, principalmente por lluvia.
Agua Subterránea	Características fisicoquímicas	Las alteraciones en la composición química del suelo afectan la calidad del agua; sin el proyecto, las condiciones se mantendrían iguales, incluyendo infiltración y recarga del acuífero.
Flora Terrestre	Distribución	Las especies de vegetación se mantendrán con la distribución actual en sucesión secundaria de selva mediana subcaducifolia.
Flora Terrestre	Abundancia	El predio continuará con vegetación en sucesión secundaria sustituyendo a la primaria; sin el proyecto, las condiciones serían las mismas.
Fauna Terrestre	Diversidad	La fauna se mantendría perturbada debido a la presión antropogénica constante en zonas cercanas.
Paisaje	Estética natural	El paisaje permanecerá con vegetación en sucesión secundaria sin control de especies oportunistas.
Socioeconómico	Nivel de ingreso y derrama económica	Los niveles de ingreso y empleo se mantendrán sin cambios; la economía local seguirá basada en turismo y agricultura.

Pronóstico del escenario ambiental con la operación del proyecto sin medidas de mitigación.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Componente Ambiental	Factor Ambiental	Impactos
Atmósfera	Calidad del aire	La calidad del aire se vería afectada por el empleo de maquinaria y vehículos automotores mismos que generarán gases contaminantes producto de la combustión interna del motor, así como generarán polvos cuando la maquinaria y equipo transporten materiales o transiten por áreas con suelo no consolidado.
	Nivel sonoro	Aumentará considerablemente la contaminación por ruido en el sitio del proyecto por el uso de maquinaria y por la actividad humana en las distintas etapas.
	GEI que provocan Cambio Climático	Los gases que provocan el efecto invernadero y con ello contribuyen al Cambio Climático se generarán como consecuencia del uso de maquinaria y vehículos automotores que serán empleados durante todas las etapas del proyecto.
Suelo	Características Físicas	La estructura de los horizontes del suelo se modifica, debido compactación del suelo durante la etapa de preparación del sitio. La construcción del proyecto contempla el movimiento de maquinaria por el predio y las zonas adyacentes al mismo; dicha actividad representa también un proceso de compactación del suelo que afecta directamente a la infiltración de agua y a la disminución en las probabilidades de que pueda crecer cualquier tipo de vegetación.
	Características químicas	Debido al empleo de maquinaria pesada y al incremento en el tránsito de personas en la zona, una inadecuada disposición de residuos puede ocasionar la contaminación de este recurso con residuos urbanos o bien con combustibles y aceites producto de la maquinaria.
	Erosión	La erosión por procesos hídricos y eólicos se producirá al mantener un suelo en mayor parte desnudo, lo hace más propenso a su pérdida. La construcción y operación del proyecto "Tuka Estates" implica el desmonte, cimentación y nivelación del suelo lo que implica remoción de sustrato que lo hace propenso a su pérdida por la acción del viento y el agua; propiciando su pérdida de una forma más acelerada que la actual.
Agua Superficial	Calidad del agua	Las alteraciones en la composición química del suelo a su vez afectan la calidad del agua, la acción de las lluvias, el lavado de nutrientes y la lixiviación de contaminantes, llegan a los mantos acuíferos. Considerando que se construye el proyecto, y que no se implemente un programa de tratamiento de aguas residuales este componente se vería afectado por la generación y





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Componente Ambiental	Factor Ambiental	Impactos
		mal manejo de residuos durante las etapas del proyecto. El manejo inadecuado de las aguas residuales producto de las actividades que componen el proyecto, así como la derrama de combustibles o aceites de la maquinaria empleada en las etapas de preparación del sitio y construcción, afectarían las características químicas de los escurrimientos superficiales temporales y zonas de inundación por lo que la composición química se verá afectada y con dichas características llegaría a los cuerpos de agua cercanos y al agua subterránea.
	Patrón de escurrimiento	Durante las actividades de preparación del sitio se realizarán excavaciones, relleno y movimientos de tierra lo que puede obstruir los cauces naturales existentes en el predio del proyecto. De igual manera la construcción del proyecto sin planeación puede significar la obstrucción de algún cauce de escurrimientos temporales y modificar el patrón natural de flujo superficial de agua.
	Superficie de infiltración	En el caso que se construya el proyecto, la compactación y pavimentación que se realizará durante la preparación y construcción del sitio reduciría la superficie de infiltración que afecta directamente a la recarga del acuífero.
Agua Subterránea	Características fisicoquímicas	Considerando que se construya el proyecto las características fisicoquímicas del agua se verían afectadas por el manejo inadecuado de los desechos sólidos tóxicos.
	Velocidad de infiltración	Con la construcción del proyecto, la compactación y pavimentación que se realizará durante la preparación y construcción del sitio se verá modificada la superficie de infiltración que afecta directamente a la recarga del acuífero.
Flora Terrestre	Distribución	El desmonte provocado por la construcción del proyecto afectará la distribución de especies presentes en la zona, sobre todo las que se encuentran dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.
	Abundancia	En este caso, la vegetación tendería a degradarse más y la cobertura vegetal disminuiría considerablemente.
Fauna Terrestre	Diversidad	La fauna se vería afectada por la pérdida de ejemplares en las etapas de preparación del sitio y construcción, debido al posible atropellamiento con maquinaria. Así mismo, algunas se desplazarían de la zona, favoreciendo la pérdida de abundancia y diversidad del predio.
	Hábitat	El desmonte para la construcción del proyecto sin planeación alguna y sin dejar áreas de reserva o áreas ajardinadas provocará pérdida del hábitat.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Componente Ambiental	Factor Ambiental	Impactos
Paisaje	Estética natural	Este componente se perturbaría por el empleo de equipo y maquinaria, así como por el transporte de materiales, provocando una calidad visual baja. Finalmente, la construcción del proyecto afectará de forma permanente la calidad paisajística del ecosistema.
Socioeconómico	Nivel de ingresos y derrama económica	Considerando la implementación del proyecto sin contemplar la contratación de personas locales para las diferentes etapas, la economía local aumentaría en poco porcentaje, ya que sólo sería por las divisas, que los visitantes manejen en el municipio, y por las actividades (cultivo, ganadería, etc) desarrolladas actualmente en la región, no por los empleos generados a la población del Municipio.

Pronóstico del escenario ambiental con la operación del proyecto incluyendo las medidas de mitigación.

Atmósfera	Calidad del aire	En lo referente a la emisión de agentes contaminantes, se propone que la maquinaria que se emplee durante la construcción del proyecto cuente con las verificaciones correspondientes y se cumpla con la normatividad en materia de emisiones. De esta manera, la calidad del aire no se verá afectada en mayor medida de la que se encuentra actualmente. Mediante la aplicación de las medidas mencionadas, se mantendrá la calidad del aire incluso con la implementación del programa de reubicación de flora.
	Nivel sonoro	El empleo de maquinaria que cumpla con las normas en materia de emisiones sonoras permitirá que la contaminación por ruido se vea disminuida lo que afectará en menor medida. La fauna que se verá beneficiada con esta medida preventiva son principalmente las aves, residentes y migratorias. De igual manera se propone un horario de trabajos de 8:00 a 18:00 horas. La actividad humana sin duda implica cambios en los niveles sonoros que se emitan, sin embargo, durante la construcción del proyecto los horarios de trabajo y la maquinaria regulada, los impactos serán minimizados.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Ámbito de aplicación	Temas ambientales	Medidas de prevención y control
	GEI que provocan cambio climático	Se aplicarán riegos a zonas con suelo no consolidado para evitar la emisión de polvos a la atmósfera; además de tener en mantenimiento adecuado a la maquinaria que se emplee para evitar que las emisiones sean dañinas y propicien la generación de GEI.
Suelo	Características físicas	Se prohibirá la circulación de maquinaria y equipo por sitios que no correspondan al trazo del proyecto. Para alcanzar la capacidad de carga necesaria en las obras, se aplanará y compactará el terreno utilizando materiales obtenidos del mismo sitio del proyecto.
	Características químicas	El promovente y el contratista proveerán de servicios sanitarios a los trabajadores, instalando un sanitario portátil por cada 15 trabajadores, y duplicando el número de sanitarios en caso de tener personal de ambos sexos. Mediante la implementación de los Programas de Manejo de Residuos de Manejo Especial, Programa de Manejo de Residuos Peligrosos y Programa de Manejo de Residuos Sólidos Urbanos y su aplicación durante todas las etapas del proyecto, se evitará que algún desecho pueda afectar directamente al suelo. Otra medida es evitar realizar reparaciones y ajustes de maquinaria dentro del predio del proyecto por lo que la maquinaria y equipo debe tener previo mantenimiento de lo cual se encargará la empresa contratada para tales fines.
	Erosión	Durante la etapa de preparación del sitio, se procurará que el suelo permanezca sin cobertura por mucho tiempo para evitar los procesos erosivos por viento y agua. Posteriormente el establecimiento de cimientos y pilotado ayudarán a la retención de suelo y disminuir las tasas de erosión.
Agua Superficial	Calidad del agua	El promovente y el contratista proveerán de servicios sanitarios a los trabajadores, instalando un sanitario portátil por cada 15 trabajadores, y duplicando el número de sanitarios en caso de tener personal de ambos sexos. La empresa contratada deberá contar con autorización oficial. La empresa constructora y el responsable ambiental de la obra se asegurarán de que durante el desmonte y despalle los materiales sueltos no sean arrastrados por corrientes superficiales, evitando la obstrucción y/o azolvamiento de los cauces. Mediante la implementación de los Programas de Manejo de Residuos





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Temática	Aspecto Ambiental	Medidas de Manejo
		de Manejo Especial, Programa de Manejo de Residuos Peligrosos y Programa de Manejo de Residuos Sólidos Urbanos y su aplicación durante todas las etapas del proyecto, se evitará que algún desecho pueda afectar directamente a los cuerpos de agua superficiales temporales, para evitar que se vea afectada la composición química del agua. Otra medida es evitar realizar reparaciones y ajustes de maquinaria dentro del predio del proyecto por lo que la maquinaria y equipo debe tener previo mantenimiento de lo cual se encargará la empresa contratada para tales fines.
	Patrón de escurrimiento	Previo al diseño del proyecto se realizó un estudio hidrológico el cual permitió definir el acomodo de las villas del proyecto para evitar que los trabajos de remoción de tierra obstruyan los cauces naturales de agua; de igual manera todas las construcciones se pretenden desplanta en sitios donde no representan obstrucción para los patrones de escurrimiento superficial de agua, principalmente durante la temporada de lluvias.
	Recarga de acuíferos	Se realizará la canalización del drenaje pluvial que ayudará a la conducción del agua de lluvia. La empresa constructora, con supervisión del promovente, delimitará físicamente las áreas de despalme y de construcción, para evitar compactar otras áreas distintas a las previstas, así mismo colocará letreros alusivos a esa medida. El establecimiento de áreas verdes en conjunto con el programa de Reubicación de Flora, favorecerán el hecho que se mantenga superficie de captación de agua de lluvia que contribuye a la recarga del acuífero.
Agua Subterránea	Características fisicoquímicas	El promovente y el contratista proveerán de servicios sanitarios a los trabajadores, instalando un sanitario portátil por cada 15 trabajadores, y duplicando el número de sanitarios en caso de tener personal de ambos sexos. La implementación del Programa Integral de Manejo de Residuos Sólidos y Líquidos evitará que los desechos puedan contaminar el suelo y con ello el agua que se infiltra al subsuelo.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Área de Impacto	Impacto Ambiental	Medidas de Mitigación
	Velocidad de infiltración	Como parte del diseño del proyecto se considera el establecimiento de un sistema de drenaje pluvial que canalizará los escurrimientos hacia los cauces naturales lo cual evitará que se modifiquen los patrones de velocidad de infiltración natural y que no se vea comprometida la recarga del acuífero.
Flora Terrestre	Distribución	El programa de Rescate y Reubicación de Flora permitirá que la distribución de especies se mantenga dentro de la zona de estudio, en algunas zonas se incluyen los ejemplares como parte de la arquitectura del paisaje del desarrollo. El programa pone especial énfasis en las especies que se encuentran dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.
	Abundancia	Previo al inicio de actividades se reubicarán aquellos ejemplares que sean factibles de trasplantarse. Quedará estrictamente prohibido el uso de fuego o productos químicos para las actividades de desmonte. Previo al inicio de actividades se dará una plática a los obreros respecto de las medidas a implementar como parte de la obra haciendo hincapié en el respeto a la flora. Adicionalmente se propone la ejecución de un programa de reforestación en el que se compense una superficie similar a la afectada en una zona cercana al proyecto en la que se puedan establecer los ejemplares de flora rescatados además de plántula nueva de especies afectadas.
Fauna Terrestre	Diversidad	Se deberán establecer señalamientos indicativos de niveles de velocidad de los utilizados para que la fauna no sea atropellada. Previo al inicio de actividades se dará una plática a los obreros respecto de las medidas a implementar como parte de la obra haciendo hincapié en el respeto fauna. Aunado a lo anterior, el Programa de Rescate y Reubicación de Fauna principalmente de reptiles evitará que los ejemplares que se encuentren en el sitio del proyecto se vean afectados durante las diferentes etapas de este; el programa de protección de playas de anidación de tortugas marinas por su parte permitirá que en caso de alguna eventualidad se tenga un protocolo a seguir para evitar que se vea comprometida la integridad de los ejemplares de tortugas marinas, los huevos y los nidos.
Paisaje	Estética natural	Se evitará que los materiales y residuos de construcción permanezcan por más tiempo del estrictamente necesario dentro del predio. Las





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Área	Indicador	Descripción
		áreas aledañas a oficinas, bodega y áreas de empleados en todo momento de mantendrán limpias. En lugares estratégicos se colocarán recipientes con tapa, debidamente rotulados para residuos generados por los obreros.
Socioeconómico	Nivel de ingresos y derrama económica	En la contratación del personal se dará preferencia al de localidades cercanas al proyecto, la adquisición de materiales e insumos se hará con proveedores locales.

II. Análisis Técnico

Con base en los anteriores argumentos, esta Oficina de Representación dictaminó sobre la viabilidad ambiental y el cambio de uso de suelo del **proyecto** en apego al artículo 44 del **RLGEEPAMEIA**, que obliga a esta Oficina de Representación a considerar, en los procesos de evaluación de impacto ambiental, 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 los elementos que los conforma, las medidas de prevención y mitigación sobre el impacto que tendrá la remoción de la vegetación Forestal y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, así como la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integralidad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos.

Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada en relación con el **proyecto** y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que el **promoviente** aplique durante su realización, de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención y mitigación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que se hayan previsto.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Que el **promovente** presentó en esta Oficina de Representación Estatal la solicitud de **autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales** por una superficie de **12.7521 has**, para el desarrollo del **proyecto**.

Obteniendo de la misma la resolución favorable a través del Oficio No. **ORENAY/UARRN/0254/2026**.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos O), Q) y R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracciones IX y XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracciones IX y X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación 14 de marzo de 2025, que se citan a continuación: 1º, 42º fracción III, XV, XXXV inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. – La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **"TUKA ESTATES"**, ubicado en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, dentro de la región de Punta de Mita. Geográficamente, se ubica en las coordenadas UTM X: 446,064.848; Y: 2,298,632.352, en la zona 13Q, correspondiente al uso norte.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

El **proyecto** consiste la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo residencial de lujo ubicado en las colinas de Punta de Mita, México. Conformado por 30 residencias exclusivas, el **proyecto** se distingue por su integración con la topografía escarpada del sitio, aprovechando las condiciones naturales del terreno para ofrecer vistas privilegiadas al Océano Pacífico desde cada una de las unidades.

Cada residencia opera como una pieza única dentro del conjunto, con una organización espacial que privilegia la fluidez entre áreas interiores y exteriores. Esto se logra mediante patios interiores, terrazas, pasillos visuales estratégicos y jardines que conectan los pabellones, en exteriores se considera emplear piedras locales, pastas naturales y maderas regionales, mientras que los interiores combinan mármoles de alta gama, maderas finas y acabados artesanales.

Adicionalmente, todas las residencias cuentan con albercas infinity que fusionan el horizonte marino con la vegetación tropical, áreas de comedor exterior, cocinas de primer nivel y zonas de servicio integradas.

El **proyecto** cuenta con un acceso vehicular principal regulado por una caseta de control inteligente, garantizando el tránsito exclusivo de vehículos autorizados en la zona. Tras ingresar al predio, los caminos de doble sentido, integrados entre la vegetación existente, conducen a una bifurcación controlada que direcciona hacia las residencias privadas o hacia el club de playa.

Descripción de obras a realizar

El desarrollo incluye 30 residencias exclusivas, distribuidas en cinco tipologías diseñadas para adaptarse a la topografía única del terreno:

Bay Estates

- Ubicación: Zona media-baja, cercana a bahías y curvas naturales.
- Unidades: 4.
- Niveles: 2 (escalonados).
- Programa: 5 habitaciones + 2 flex rooms.
- Distribución:
 - Nivel superior: Áreas sociales (sala, comedor, cocina de lujo), terraza con alberca infinity y recámara principal con baño de mármol y vestidor. Incluye un flex room integrado al área de convivencia.
 - Nivel inferior: 4 recámaras secundarias con baño completo, patio interior vegetal, segundo flex room y zona de servicio.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

- Característica distintiva: Terrazas escalonadas que crean puntos de observación únicos y diálogo íntimo con el paisaje.

Cliff Estates

- Ubicación: Zona de acantilados, en los puntos más dramáticos del terreno.
- Unidades: 4.
- Niveles: Múltiples (adaptados a la topografía).
- Programa: 7 habitaciones + 2 flex rooms.
- Distribución:
 - Nivel superior: Sala de gran altura, comedor, cocina de diseño con barra central, terraza con alberca infinity y dos recámaras master con vistas al mar.
 - Nivel inferior: Dos recámaras master con terraza privada, recámara con vistas a patios ajardinados, flex rooms y zona de servicios integrada.
- Característica distintiva: Experiencia habitacional en plataformas conectadas, con vistas ininterrumpidas al océano y vegetación tropical.

Peak Estates

- Ubicación: Parte posterior del predio (zona alta).
- Unidades: 3.
- Niveles: 2.
- Programa: 5 habitaciones + 2 flex rooms.
- Distribución:
 - Nivel superior: Zona social abierta (sala, comedor, cocina gourmet), terraza con alberca infinity y recámara master con vistas panorámicas.
 - Nivel inferior: 4 recámaras secundarias, flex room, patio interior luminoso y zona de servicio.
- Característica distintiva: Circulación fluida entre niveles, con vistas al mar desde todas las estancias.

Mountain Estates

- Ubicación: Zona central del predio.
- Unidades: 19.
- Niveles: 2.
- Programa: 4 recámaras + 1 flex room.
- Distribución:
 - Nivel superior: Área social (sala, comedor, terraza con alberca infinity) y recámara principal con baño de lujo.
 - Nivel inferior: 3 recámaras secundarias, flex room y patios interiores ajardinados.
- Característica distintiva: Diseño adaptable a curvas naturales, con pasillos y escaleras que enmarcan vistas estratégicas.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Club de Playa

- Ubicación: Zona costera, acceso directo a la playa.
- Amenidades:
 - Albercas de diseño.
 - Bar y áreas de descanso con sombrillas y loungers.
- Acceso privado a la playa para residentes.
- Función: Espacio social y de relajación que extiende la experiencia de lujo hacia el mar, consolidando una comunidad exclusiva

Área de oficinas de obra

Para la ejecución del proyecto, se contará con oficinas temporales de obra, en el sitio descrito como logística, las cuales constan de 2 oficinas móviles prefabricadas, de dimensiones 3.66x18m. y 2.44x9.04m. respectivamente, así como un área de estacionamiento, esta área será temporal y usada durante el proceso de construcción del proyecto. Al término de la construcción y periodo de administración, estas instalaciones serán retiradas y se realizarán actividades de mitigación al impacto visual de este sitio.

Superficie de obras a construir en el polígono

Espacio	No. de Edificios	Superficie (m ²)	Superficie (has)
Bay Estates	4	5,264.90	0.5265
Cliff Estates	4	7,075.41	0.7075
Club de playa	1	2,322.58	0.2323
Mountain Estates	19	12,435.69	1.2436
Peak Estates	3	4,426.34	0.4426
Vialidad	1	24,555.83	2.4556
Total:		56,080.75	5.6081

Las coordenadas de ubicación del **proyecto** corresponden a las siguientes tablas:

*Coordenadas UTM del sitio del **proyecto***

Vértice	X	Y
1	446,127.4702	2,298,252.8326



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Vértice	X	Y
2	446,209.3713	2,298,307.5458
3	446,198.3421	2,298,338.7647
4	446,203.0440	2,298,355.9965
5	446,203.0634	2,298,379.5124
6	446,188.6972	2,298,397.8201
7	446,199.6370	2,298,441.4537
8	446,202.2993	2,298,484.6003
9	446,215.5046	2,298,507.8317
10	446,226.9796	2,298,541.9109
11	446,236.8601	2,298,557.4922
12	446,286.8120	2,298,515.8061
13	446,283.5943	2,298,522.7663
14	446,283.7161	2,298,539.2196
15	446,257.9136	2,298,562.3985
16	446,279.4099	2,298,565.7203
17	446,307.2357	2,298,578.9175
18	446,317.6894	2,298,587.9820
19	446,322.6315	2,298,602.3643
20	446,337.0246	2,298,614.4611
21	446,302.6028	2,298,686.1388
22	446,236.3666	2,298,726.4553
23	446,202.1703	2,298,774.2012
24	446,077.5050	2,298,818.4696
25	446,048.3835	2,298,833.4766
26	446,007.5446	2,298,911.9458
27	446,002.0110	2,298,962.2249
28	445,918.6602	2,298,937.0246
29	445,913.2447	2,298,935.3872
30	445,898.8019	2,298,880.9211
31	445,903.9314	2,298,831.4057
32	445,886.2059	2,298,761.0104
33	445,863.7745	2,298,679.3171





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

Vértice	X	Y
34	445,887.1894	2,298,592.9289
35	445,910.2411	2,298,512.5705
36	445,923.8750	2,298,496.7424
37	445,975.6278	2,298,445.2387
38	445,931.0715	2,298,387.6655
39	445,964.9376	2,298,374.7338
40	445,986.2282	2,298,371.9652
41	446,008.5321	2,298,375.3359
42	446,034.3196	2,298,351.8357
43	446,052.8713	2,298,348.9207
44	446,060.9061	2,298,339.8196

Las actividades del **proyecto** se realizarán conforme a la descripción incluida en el Considerando 6 del presente oficio.

SEGUNDO. - La presente autorización tendrá vigencia de **20 (veinte) años** para realizar las actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las actividades del **proyecto**. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de el **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en el presente oficio. Para lo anterior, previo al vencimiento de la vigencia de la autorización, deberá solicitarlo a esta Oficina de Representación mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya; si ingresara la solicitud de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del **proyecto**.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

TERCERO. - La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, no se autoriza la ejecución de caminos de acceso y obras asociadas que se ubique fuera del predio del **proyecto**, queda estrictamente prohibido desarrollar cualquier otro tipo de obras distintas a las señaladas en la presente autorización, sin embargo; en el momento que el **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Oficina de Representación, atendiendo a lo dispuesto en el término **QUINTO** del presente oficio.

CUARTO. - el **promovente**, queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del **RLGEEPAMEIA**, en caso de que desista de realizar las actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Oficina de Representación proceda conforme a lo establecido en su fracción II, y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

QUINTO. - el **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los artículos 6° y 28 del **RLGEEPAMEIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Oficina de Representación, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

El trámite de modificación ingresado deberá contener la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como a lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente resolución. Para lo anterior, el **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que





Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

se pretenden modificar.

SEXTO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su **RLGEEPAMEIA**, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO PRIMERO** del presente oficio, sin perjuicio de que el **promoviente** tramite, y en su caso, obtenga las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la operación del **proyecto**. Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación del **proyecto** autorizado, así como el cumplimiento de las consecuencias legales que corresponda aplicar a la **SEMARNAT** y otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción.

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la **LGEEPA**. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo las atribuciones de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que, si el **promoviente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEEPA** que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido en el artículo 47 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA** que 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; esta Oficina de Representación, establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras del **proyecto** estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes:



2026
año de
Margarita
Maza



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, el **promovente** deberá de presentar por escrito el aviso de inicio del **proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
2. El **promovente** deberá dar **estricto cumplimiento** a los considerando, resolutivos y terminos establecidos en la Autorización de **cambio de uso de suelo en terrenos forestales**, emitida por esta **Oficina de Representación en el Estado de Nayarit** contenida en el oficio **No.ORENAY/UARRN/0254/2026** de fecha *19 de enero del 2026*, la cual se considera **integrada al presente resolutivo y de carácter obligatorio**.
3. Durante la etapa de construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.
4. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica



2026
año de
**Margarita
Maza**



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.

5. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, el **promoviente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
6. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero de 1995.
7. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 a 18:00 horas. para respetar los límites de ruidos establecidos.
8. Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de material pétreo debidamente autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable (**SDS**), o en su caso por la Comisión Nacional del Agua (**CONAGUA**) mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, el **promoviente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material y el convenio realizado para su cumplimiento.
9. El concreto y/o asfalto requerido para el proyecto, deberán ser adquiridos de Plantas de concreto y/o Plantas



2026
año de
Margarita
Maza



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

- de asfalto debidamente autorizadas por la Secretaría de Desarrollo Sustentable (SDS) mediante la Licencia Ambiental de Funcionamiento o el documento que la sustituya.
10. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos mediante trámite **SEMARNAT-07-017 "Registro de generadores de residuos peligrosos"**. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de el **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
 11. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de el **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; el **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
 12. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
 13. Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente al trámite al trámite **SEMARNAT-08-041 - CONAMER "Autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales"** para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de Vida Silvestre de la **SEMARNAT**; asimismo, deberá garantizar que el sitio de destino cuente con un grado de conservación aceptable para su





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

supervivencia. Para ello deberá presentar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:

- Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
- Los motivos de la reubicación.
- Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
- La anuencia del propietario lo legal poseionario del predio de destino.

14. Deberán notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con tres meses de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentarán ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describan las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que el **promoviente** desista de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO. - El **promoviente** deberá elaborar y presentar para su análisis y verificación a esta Oficina de Representación y a la oficina de representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente Resolutivo y de las acciones de compensación y mitigación propuestas por el **promoviente** que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado con una periodicidad anual durante toda la vigencia del **proyecto**. Los informes deberán ser complementados con anexos fotográficos y/o videos. Una copia del acuse de recibo de este informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación además de lo anteriormente mencionado en el presente término. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

NOVENO. - La presente resolución a favor de el **promoviente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **RLGEEPAMEIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que el **promoviente** deberá dar aviso a



2026
año de
Margarita
Maza



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que en caso de que esta situación ocurra deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

DÉCIMO. - El **promovente**, será el único responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados por el mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**. En caso de que las obras y actividades pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la **LGEEPA**.

DECIMOPRIMERO. - La **SEMARNAT**, a través de la **PROFEPA** vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello ejercitará, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del **RLGEEPAMEIA**.

DECIMOSEGUNDO. - Las obras y actividades deberán desarrollarse con estricto apego a los términos y condicionantes anteriormente señalados, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental, cualquier omisión o incumplimiento de los mismos serán causa suficiente para dar vista a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** para que actúe de acuerdo a sus atribuciones, pudiendo concluir, en su caso, en la revocación de esta autorización.

DECIMOTERCERO. - El **promovente**, deberá mantener en su domicilio registrado en la **MIA-P**, copias respectivas del expediente, de la propia **MIA-P**, así como de la presente resolución y la resolución con oficio No. **ORENAY/UARRN/0254/2026**, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1183/2026

DECIMOCUARTO. - Se hace del conocimiento a el **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **RLGEEPAMEIA** y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante recurso de revisión, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la **LGEEPA** y artículo 3 fracciones IX y XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DECIMOQUINTO. - Notificar al C. [REDACTED] Representante Legal de **CANTILES DE MITA, S.A. DE C.V. de C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE
EL TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN

MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ



- C.c.p.- DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento y efecto.
- C.c.p.- LIC. HECTOR JAVIER SANTANA GARCÍA.- Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- C.c.p.- ING. ROBERTO RODRÍGUEZ MEDRANO.- Encargado de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- C.c.e.p.- ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS.- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.- CDMX
- C.c.e.p.- LIC. JULIO CÉSAR GARCÍA VERGARA.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- Para su conocimiento y efecto.- CDMX
- C.c.p.- Archivo 18NA2025TD062

No. Bitácora18/MP-0214/07/25

JRG/rep/cgl



2026
año de
Margarita
Maza