



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

283



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

Tepic, Nayarit a 14 de mayo de 2026.

Asunto: Se emite Resolutivo.



Recibí Original
20/MAY/2026

Representante legal de la persona moral denominada
PROMOTORA IÑIGUEZ, S.A.P.I. DE C.V.



Personas autorizadas para recibir notificaciones:

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. [REDACTED] Representante legal de la persona moral denominada **PROMOTORA IÑIGUEZ, S.A.P.I. DE C.V.**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "**Desarrollo Inmobiliario en el Lote RC.7.B., Flamings, Bahía de Banderas**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, propuesto a ubicarse en el Lote RC7-B, dentro del Condominio Maestro Los Flamings, en el Ejido de Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; con localización en las coordenadas UTM de referencia: 13Q X=468,298.7790, Y=2,291,329.2160 DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I Que el 01 de septiembre de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito con fecha del 30 de abril del mismo año, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2025TD076**. A través del Formato con Homoclave **FF-SEMARNAT-117** requisitado el 30 de abril de 2025.
- II Que el 04 de septiembre de 2025, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. **DGIRA/0039/25**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 28 de agosto al 03 de septiembre de 2025 y extemporáneos.
- III Que el 04 de septiembre mediante escrito sin fecha, la **promovente** presentó la página del periódico del 03 de septiembre de 2025 en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**).



2026
año de
Margarita
Mora



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

- IV Que mediante oficios **138.01.03/3371/2025** y **138.01.03/3372/2025** ambos del *11 de septiembre de 2025*, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas con atención a la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología y al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (**OROMAPAS**) de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al proceso de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- V Que mediante oficio **138.01.03/3373/2025** de fecha *11 de septiembre 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.
- VI Que el *15 de septiembre 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.
- VII Que el *08 de octubre de 2025*, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio núm. **D.G. 1679/2025** a través del cual **OROMAPAS** emitió su respuesta al oficio **138.01.03/3372/2025** referido en el Resultando IV del presente oficio.
- VIII Que el *22 de octubre de 2025* mediante el oficio núm. **138.01.03/4097/2025**, se solicitó a la **Dirección General de Restauración Ambiental**, opinión técnica en materia de su competencia.
- IX Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a los oficios núm. **138.01.03/3371/2025**, **138.01.03/3373/2025** y **138.01.03/3372/2025** referidos en los Resultandos IV, V 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: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones VII, IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (**LGEEPA**); 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos O) Fracción I, Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**); 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 42º 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*.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

- 2 Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5° fracción 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 cambio de uso de suelo en un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones VII, IX y X de la **LGEEPA** y 5° Incisos O) Fracción I, 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 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, la **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 VI** 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 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





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

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 la **promovente** 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 la **promovente** en ésta, el **proyecto** está compuesto por diferentes etapas, comenzando por la preparación del sitio con el cambio de uso de suelo en una parte de la superficie del polígono, para darle paso a la etapa de construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario que abarca un polígono de 17,273.951 m², mismo que será subdividido en tres macrolotes identificados como MAC I (área comercial) conformado por un sótano donde se encontrará el estacionamiento (65 cajones), una plaza frente a la cual habrá 15 cajones más de estacionamiento y una torres de 6 niveles para los locales comerciales, escaleras y elevador y sus respectivas circulaciones; MAC II (área habitacional vertical, compuesta por 102 unidades), este será el macrolote de mayor superficie y contará con un área con 90 cajones de estacionamiento con sus respectivas circulaciones, el área habitacional se conformará por tres torres de departamentos (Torre A, B y C) de 6 niveles cada una (con 34 unidades por torre), estas estarán sobre un sótano con capacidad de 135 cajones de estacionamiento, frente a las torres se encontrara el Lobby y 40 cajones de estacionamiento, asimismo contará con gimnasio, tres canchas, alberca, chapoteadero, un a palapa (con baños), área de camastros y arenero, cuarto de máquinas, kids club, un área pets friendly, una pista de jogging, áreas verdes y andadores; y MAC III (área habitacional vertical, compuesta por 10 unidades) conformada por una torre de 6 niveles (con 10 unidades), en el nivel 1 se encontrarán las amenidades y áreas comunes que contarán con tres jacuzzis, regaderas, caminamientos, áreas verdes, 10 bodegas, dentro del edificio se encontrará la recepción, oficina, baños, un área de almacén, un SPA con cuarto de sauna, cuarto para masajes y regaderas, contará con una sala de TV, sala de juegos, bar, lounge bar, restaurante, distribuidor y las escaleras y elevador que llevaran a todos los niveles que conformaran la torre, terraza exterior alrededor del edificio, un área de estacionamiento (con 35 cajones) y una caseta de ingreso.

En la siguiente tabla se resumen los conceptos y superficies que integran el **proyecto**:

Superficie de obras a construir en el polígono MAC I.

Desarrollo Inmobiliario en el Lote RC.7.B., Flamingos, Bahía de Banderas	
MAC I	
Obras Sótano	Superficie (m²)
Estacionamiento (65 cajones, etc.)	1,037.35
Vialidad	886.93



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

Circulaciones, elevador y escaleras de acceso a planta alta	39.93
Superficie libre de obras	275.79
Superficie total: 2,240.00 m²	

MAC I	
Obras Nivel 1 al 6	Superficie (m²)
Nivel 1 de edificio de locales comerciales	686.59
Circulaciones, elevador y escaleras de edificio nivel 1	113.41
*Nivel 2 de edificio de locales comerciales	686.59
*Circulaciones, elevador y escaleras de edificio nivel 2	113.41
*Nivel 3 de edificio de locales comerciales	73.14
*Circulaciones, elevador y escaleras de edificio nivel 3	276.86
*Terraza nivel 3	50.07
*Nivel 4 de edificio de locales comerciales	73.14
*Circulaciones, elevador y escaleras de edificio nivel 4	276.86
*Nivel 5 de edificio de locales comerciales	73.14
*Circulaciones, elevador y escaleras de edificio nivel 5	276.86
*Nivel 6 de edificio de locales comerciales	73.14
*Circulaciones, elevador y escaleras de edificio nivel 6	276.86
Plaza	643.27
Rampa de acceso a estacionamiento en sótano	247.61
Ingreso peatonal (escaleras y rampa)	35.99
Cajones de estacionamiento	262.34
Superficie libre de obras	250.79
Superficie total: 2,240.00 m²	

(*) No se considera en el total de superficie ya que serán construidos sobre la misma superficie de desplante del nivel 1. En resumen, se presenta el desplante de obras en el macrolote "MAC I", siendo el desplante de obras techadas de 800 m².



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

MAC I	
Desplante de obras	Superficie (m ²)
Nivel 1 de edificio de locales comerciales	800
Plaza	643.27
Rampa de acceso a estacionamiento en sótano	247.61
Ingreso peatonal (escaleras y rampa)	35.99
Cajones de estacionamiento	262.34
Superficie libre de obras	250.79
Superficie total: 2,240.00 m ²	

Superficie de obras a construir en el polígono MAC II.

Desarrollo Inmobiliario en el Lote RC.7.B., Flamingos, Bahía de Banderas	
MAC II	
Obras Sótano	Superficie (m ²)
Estacionamiento (95 cajones, etc.)	1,425.89
Vialidad	894.66
Circulaciones, elevador y escaleras de acceso a planta alta	121.91
Bodegas y pasillo	299.68
Superficie libre de obras	9,817.49
Superficie total: 12,559.63 m ²	

MAC II	
Obras Nivel 1	Superficie (m ²)
Torre A	792.00
Torre B	792.00
Torre C	792.00
Lobby	87.75
Estacionamiento frente a torres (40 cajones)	500.13





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

Pasillos/andadores (área habitacional)	832.68
Vialidades exteriores (se contemplan parte del ingreso a estacionamiento exterior)	1,270.39
Estacionamiento exterior (90 cajones)	1,125.08
Vialidad (contempla banquetas)	847.51
Gimnasio (incluye superficie de terraza)	200.00
Canchas	616.06
Alberca	272.97
Arenero	78.87
Cuarto de máquinas	42.18
Palapa (incluye superficie de baños)	125.73
Chapoteadero	49.87
Kids club	86.01
Jardineras área de palapa	21.74
Área de camastros/andadores	447.27
Pista de Jogging	493.54
Área verde	2,842.67
Andadores/caminamientos	243.18
Obras Nivel 2 al 6	
*Torre A nivel 2 al 5 (cada nivel cuenta con una superficie de 792 m ²)	3,168.00
*Torre A (nivel 6)	796.00
*Torre B nivel 2 al 5 (cada nivel cuenta con una superficie de 792 m ²)	3,168.00
*Torre B (nivel 6)	796.00
*Torre C nivel 2 al 5 (cada nivel cuenta con una superficie de 792 m ²)	3,168.00
*Torre C (nivel 6)	796.00
Superficie total: 12,559.63 m²	

(*) No se considera en el total de superficie ya que serán contruidos sobre la misma superficie de desplante del nivel

1. En la siguiente tabla se presenta el desplante de obras techadas en el macrolote "MAC II":





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

MAC II	
Desplante de obras techadas	Superficie (m ²)
Torre A	792.00
Torre B	792.00
Torre C	792.00
Lobby	87.75
Parte de pasillos área habitacional	219.83
Gimnasio	170.50
Cuarto de máquinas	42.18
Palapa (incluye superficie de baños)	125.73
Kids club	86.01
Superficie total: 3,108.00 m ²	

Superficie de obras a construir en el polígono MAC III.

Desarrollo Inmobiliario en el Lote RC.7.B., Flamings, Bahía de Banderas	
MAC III	
Obras Nivel 1 al 6	Superficie (m ²)
Torre (Amenidades: Recepción, oficinas, restaurante, bar y lounge bar, SPA, salas de juego y TV, área de almacén, baños)	453.66
Bodegas	171.49
Terraza exterior	238.32
3 jacuzzis (cada uno de 5.31 m ²)	15.93
Regaderas	3.77
Tumbonas/reposeras	3.30
Caminamientos	16.34
Área verde	326.09
Ingreso al edificio	9.01
Estacionamiento interior (30 cajones)	439.53
Vialidad interior (contempla la superficie de la banqueta de ingreso)	579.67
Caseta de ingreso	13.69
Estacionamiento exterior (5 cajones para visitantes)	68.75



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

Jardineras	47.00
Rampas de ingreso	66.73
Andadores/banqueta	21.04
*Nivel 2	966.00
*Nivel 3	966.00
*Nivel 4	966.00
*Nivel 5	966.00
*Nivel 6	966.00
*Azotea	45.00
Superficie total: 2,474.32 m²	

(*) No se considera en el total de superficie ya que serán construidos sobre la misma superficie de desplante del nivel

1. En la siguiente tabla se presenta el desplante de obras techadas en el macrolote "MAC III":

MAC III	
Desplante de obras techadas	Superficie (m²)
Torre (Amenidades: Recepción, oficinas, restaurante, bar y lounge bar, SPA, salas de juego y TV, área de almacén, baños)	453.66
Bodegas	171.49
Terraza exterior	238.32
Estacionamiento interior (30 cajones), banquetta, parte de vialidad e ingreso al edificio	556.42
Caseta de ingreso	13.69
Superficie total: 1,433.58 m²	

Etapas y actividades de trabajo.

Programa de trabajo.

El **proyecto** será construido en 4 etapas en un periodo total de 78 meses, una vez obtenida la Autorización de Impacto Ambiental. Además, de la etapa de preparación del sitio dentro de la cual se llevará a cabo el cambio de uso de suelo. Por todo lo anterior se contempla la etapa de preparación del sitio y la etapa de construcción donde se contemplan las actividades que se llevarán a cabo en cada una de las etapas, sin embargo, se describe de manera generalizada, para mayor detalle se anexa el programa de obra donde se desglosa cada concepto contenido en la tabla siguiente:



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

Cronograma de actividades para la etapa de preparación del sitio.

Actividad	Meses					
	1	2	3	4	5	6
Preparación del sitio						
Cambio de uso del suelo						
Limpieza del terreno						
Nivelación del terreno y compactación						

Cronograma de actividades para la etapa de construcción.

Actividad	Meses											
	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60	66	72
Construcción												
Trazo, delimitación de obras de construcción												
Obras de cimentación												
Introducción de red de agua potable y sanitaria												
Etapa 1												
Construcción de infraestructura (TORRE A de departamentos, sótano y obras en general)												
Áreas comunes												
Urbanización/vialidades y estacionamiento												
Etapa 2												
Construcción de infraestructura (TORRE A de departamentos, sótano y obras en general)												
Urbanización/vialidades y estacionamiento												
Etapa 3												
Construcción de infraestructura (TORRE A de departamentos, sótano y obras en general)												
Áreas comunes												
Etapa 4												
Construcción de infraestructura (TORRE A de												





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

departamentos, sótano y obras en general)																			
Área comercial																			
Actividades generales																			
Obra exterior, pinturas, etc.																			
Limpieza general de obra																			

Cronograma de actividades para la operación y mantenimiento del proyecto.

Actividad	Diario/ Semanal	Trimestral	Semestral	Anual
Saneamiento de depósitos de basura				
Limpieza y mantenimiento de áreas comunes e instalaciones en general				
Pintura y mantenimiento de elementos constructivos				
Impermeabilización				
Mantenimiento de áreas verdes				
Mantenimiento y reparaciones a instalaciones eléctricas				
Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos				
Mantenimiento de red de drenaje y agua potable				

Etapas de preparación del sitio.

Las actividades consideradas en esta etapa tienen la finalidad de dejar el sitio del **proyecto** listo para las actividades de cimentación y construcción de las obras proyectadas:

- **Cambio de uso de suelo:** Antes de cualquier actividad, se llevó a cabo un análisis mediante visitas de campo, para identificar las áreas del polígono que presentan vegetación forestal y así, mediante un Estudio Técnico Justificativo (ETJ) determinar la superficie del predio que requerirá del cambio de uso del suelo, así como la cantidad de individuos que será necesario remover y la especie de cada uno de ellos; de igual manera, se enlistan las medidas ambientales que serán necesarias para compensar el daño que ésta actividad pueda provocar.

A continuación, se presenta el resumen de las especies que serán removidas para el cambio de uso de suelo de terrenos forestales en el polígono del **proyecto**:





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

E.R.T. a remover del estrato arbóreo por el CUSTF.

E.R.T A REMOVER				Volumen	Cobertura	Frecuencia
Nombre científico	Nombre común	Individuos	A.B (m ²)	(m ³)	Arborea (m ²)/ha	Acumulada (%)
<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo	276	3.477	6.153	1356.8	16.2
<i>Celtis iguanaea</i>	Garabato	17	0.263	0.663	142.6	1.0
<i>Crateva tapia</i>	Manzana de playa	83	3.139	9.631	850.0	4.9
<i>Delonix regia</i>	Framboyán	17	0.285	0.850	166.2	1.0
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guacima	78	3.163	9.869	1689.2	4.6
<i>Heliocarpus pallidus</i>	Algodoncillo	155	4.210	13.008	2174.2	9.1
<i>Jatropha standleyi</i>	Papelillo amarillo	199	2.242	5.791	1048.3	11.7
<i>Pisonia aculeata</i>	Uña de gato	17	0.092	0.306	13.6	1.0
<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	Guamuchilillo	484	15.776	58.830	11956.6	28.4
<i>Roseodendron donnell-smithii</i>	Primavera	221	4.025	18.427	3125.3	13.0
<i>Tabebuia rosea</i>	Amapa	104	1.095	3.436	1207.5	6.1
<i>Vachellia macracantha</i>	Trupillo blanco	52	0.772	1.487	1044.7	3.0
		1703	38.539	128.452	24775.1	100.0

E.R.T. a remover del estrato arbustivo por el CUSTF.

E.R.T A REMOVER						
Nombre científico	Nombre común	Individuos	A.B (m ²)	Volumen (m ³)	Cobertura Arborea (m ²)/ha	Frecuencia Acumulada (%)
<i>Celtis iguanaea</i>	Garabato	276	0.546	1.728	680	12.4
<i>Crateva tapia</i>	Manzana de mar	86	0.228	0.712	175	3.9
<i>Cynophalla flexuosa</i>	Margarito	346	0.480	1.843	537	15.5
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guacima	35	0.083	0.304	109	1.6
<i>Heliocarpus pallidus</i>	Majahuilla	35	0.024	0.124	7	1.6
<i>Jatropha standleyi</i>	Papelillo amarillo	242	0.812	2.476	356	10.9
<i>Pisonia aculeata</i>	Uña de gato	518	1.356	3.260	5047	23.3
<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	Guamuchilillo	207	0.596	1.988	285	9.3
<i>Roseodendron donnell-smithii</i>	Primavera	242	0.344	1.563	311	10.9
<i>Tabebuia rosea</i>	Amapa	35	0.067	0.273	78	1.6
<i>Trichilia trifolia</i>	Palo fierro	173	0.212	0.765	252	7.8
<i>Vachellia macracantha</i>	Trupillo blanco	35	0.114	0.347	78	1.6
		2228	4.863	15.383	7916.1	100.0





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

E.R.T. a remover del estrato herbáceo por el CUSTF.

E.r.t				
Nombre científico	Nombre común	Individuos	Cobertura herbácea X (m ²)	Frecuencia acumulada %
<i>Abutilon incanum</i>	Abuliton	172750	1463.9647	43.8
<i>Elytraria imbricata</i>	Mazorquilla	60462.5	7943.9381	15.3
<i>Petiveria alliacea</i>	Hierba 1	161233	3214.2090	40.9
		394445	12622	100

Limpieza del terreno.

Esta actividad consiste básicamente en eliminar toda materia extraña del sitio del **proyecto**, tales como basura, hierba y en general cualquier tipo de material que por su naturaleza obstruya las actividades posteriores. Esto se llevará a cabo de manera manual y de ser necesario, con la ayuda de maquinaria, justo después de realizar el cambio de uso de suelo.

Nivelación del terreno y compactación: (Mejoramiento del suelo a través de agregado de materiales).

Consiste en el suministro de materiales de relleno como arenas gruesas y compactibles como tepetate o grava cementada controlada. Se contempla aprovechar el material resultante de la excavación en las actividades de relleno que requiere la nivelación del terreno, de lo contrario, materiales que serán adquiridos en alguno de los bancos existentes en la zona o centro de venta especializado, dichos materiales se emplearán para rellenar el terreno y alcanzar el nivel de desplante requerido por el **proyecto** arquitectónico, su empleo resulta indispensable para proporcionar al terreno la capacidad de carga uniforme y evitar daños posteriores a las diversas estructuras del **proyecto** por hundimientos diferenciales.

Etapas de construcción.

Las actividades que se realizarán en esta fase corresponden prácticamente a la construcción de las torres de departamentos, sótanos, amenidades y áreas comunes contempladas para el **proyecto**; con todas las obras, infraestructura y servicios básicos necesarios para su funcionamiento.

• **Trazo, delimitación de obras de construcción:** Se realizará de acuerdo a las características y necesidades del **proyecto** a desarrollar, lo cual comprende trazo de ejes principales, secundarios y anchos de sepas de cimentaciones. Para la ejecución de esta labor se tomarán en cuenta las características establecidas en los planos anexos a la **MIA-P** y se realizará con personal calificado.

• **Obras de cimentación:** Los elementos de cimentación serán de concreto armado, las dimensiones de los elementos, los armados, la resistencia del concreto será especificada en cada obra de acuerdo a su análisis estructural, que será proporcionado por ingenieros y calculistas certificados.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

• **Introducción de red de agua potable y sanitaria:** En esta actividad se llevará a cabo la introducción de los servicios de agua potable conectando a la toma de agua del sistema del Condominio Maestro Los Flamingos. Así como, la instalación de tuberías y conexión al drenaje del mismo Condominio Maestro.

• **Construcción de infraestructura:** Se pretenden realizar las actividades para el levantamiento de las estructuras y construcción de obras contempladas en el **proyecto**. Para los trabajos de la construcción en general se realizarán actividades de:

- Albañilería.
- Levantamiento de muros.
- Colado de castillos y dadas de cerramiento.
- Cimbrado, armado y colado de losa de azotea.
- Instalación de tuberías e instalaciones eléctricas.
- Aplanado de muros y techo.
- Acabados y pintura.

Insumos requeridos para la construcción.- Se buscará siempre la utilización de materiales de la región, esto disminuirá considerablemente la emisión de dióxido de carbono a la atmósfera como consecuencia del transporte de material a la zona.

- Ladrillo.
- Concreto/arena/grava.
- Pintura.
- Vidrio.
- Aluminio.
- Agua.

- **Introducción de instalaciones y red eléctrica:** En esta actividad se llevará a cabo la introducción del servicio de energía eléctrica, registro eléctrico, centros de carga con interruptores para la alberca, chapoteadero, jacuzzis y cada una de las áreas, conductores, instalación de tubos protectores, apagadores, enchufes, registros eléctricos, lámparas, etc.
- **Introducción de aire acondicionado y red de gas L.P. e instalación de voz y datos:** Se instalará el servicio de aire acondicionado dentro cada departamento y la instalación de gas L.P. será realizada únicamente en la cocina. Asimismo, se realizará la instalación de los equipos para los servicios de teléfono e internet.
- **Acabados (carpintería, cancelerías, sistemas y equipos):** Se llevarán a cabo los acabados de las torres de departamentos que serán en muros con elementos con recubrimiento (pérgolas, traveses, verjas, etc.), las actividades de pintura en general y revestimiento de azulejos en baños y pisos.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

- **Obra exterior, pinturas, etc.:** Se llevará a cabo la introducción de servicios eléctricos de manera externa, luminarias, obras de andadores, jardinería, las actividades de pintura en general, construcción de machuelos y banquetas.
- **Conformación de áreas de jardinería en general:** Con estas actividades se conformarán las áreas verdes a efecto de dar un mejor aspecto paisajístico a la zona y compensar algunos de los efectos de los impactos ambientales identificados.
- **Limpieza general de obra:** Durante la realización de los trabajos se estarán realizando recorridos para la limpieza de la obra retirando cualquier tipo de residuo y/o material de desecho que se encuentre dentro del polígono del **proyecto**. Los residuos generados serán enviados a sitios de disposición final adecuada mediante su transporte por parte de la misma **promovente**.

Entre las obras provisionales de apoyo se contempla:

- Bodega para materiales y herramienta, las cuales serán de materiales prefabricados y serán desmontadas al término de las obras.
- Baño portátil, se utilizará el mismo criterio que en las bodegas, solamente que éste será rentado a empresas que cuenten con este tipo de servicios.

Volumen y tipo de agua.

El agua utilizada durante las etapas de preparación del sitio y construcción será obtenida a través de la formalización de un contrato de servicio de trasiego de agua cruda por medio de pipas al sitio del **proyecto**, a través de una empresa debidamente autorizada por la autoridad correspondiente. Su almacenamiento será temporal, en tinacos y/o bidones.

El abastecimiento de agua para consumo de los trabajadores será a través de establecimientos cercanos al sitio del **proyecto**, por medio de garrafones de 20 litros y de las marcas comerciales distribuidas en la zona, según las necesidades del personal que laborará en el **proyecto**.

Energía eléctrica.

Durante las etapas de preparación del sitio y construcción la energía eléctrica será provista por medio de plantas eléctricas portátiles para funcionamiento de equipos y herramientas, ya que todas las actividades se realizarán en horarios diurnos.

Etapas de operación y mantenimiento.

Las actividades de operación de las instalaciones antes descritas consisten principalmente en lo siguiente:



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

- Limpieza de áreas comunes y saneamiento de depósitos de residuos.
- Mantenimiento y pintura de elementos constructivos (impermeabilización).
- Mantenimiento de red de drenaje y agua potable.
- Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos.
- Mantenimiento de áreas verdes.
- Mantenimiento de la alberca, chapoteadero y jacuzzis.

Actividad	Descripción	Insumos requeridos	Residuos a generar	Cantidad
Limpieza de áreas comunes y saneamiento de depósitos de residuos	Constarán de la limpieza de los contenedores, con el uso de agua y jabón, asimismo, se verificará que los depósitos se encuentren en buenas condiciones, asegurándose que estos no tengan orificios en el fondo que pueda provocar alguna contaminación por los lixiviados que se generen. Además, se verificará que el lugar donde se dispongan para su recolección, no se encuentre con presencia de diferentes residuos. Se realizará un recorrido diariamente para la recolección de residuos que pudieron haberse dispersado y serán puestos a disposición en los contenedores adecuados para su recolección por parte del Condominio Maestro.	*Agua *Jabón *Bolsa de plástico	*Agua con jabón *Residuos sólidos urbanos *Residuos orgánicos	20 lt/mes
Mantenimiento y pintura de elementos constructivos (impermeabilización)	En ocasiones se realizarán actividades de resane, principalmente en aquellas áreas que presenten problemas de humedad o desgaje. Esta actividad incluirá el pintado de las paredes. Se realizarán actividades de impermeabilización y limpieza de la azotea.	*Yeso/Mortero/ pasta texturi *Agua *Pintura *Impermeabilizante	*Bolsa de papel de cemento/ Yeso/ Pasta. *Escombro *Cubeta	4 kg/año
Mantenimiento de la red de drenaje y agua potable	Se verificará que no existan fugas y que las tuberías se encuentren en buenas condiciones (no oxidadas o en condiciones deplorables)	*Tuberías de PVC *Cinta de teflón	*Tubería en malas condiciones	N/A



2026
año de
Margarita Maza



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos	Se estarán generando residuos sólidos urbanos derivados de las actividades en general, se realizará la correcta separación de residuos y serán dispuestos para su recolección por parte del Condominio Maestro.	*Bolsas de plástico *Dotes de basura	*Bolsas de basura *Residuos sólidos urbanos	*Máximo 20 kg de RSU/día
Mantenimiento de áreas verdes	Se realizarán actividades de riego, limpieza y poda selectiva.	*Agua	*Materia orgánica	15 kg/año
Mantenimiento de la alberca, chapoteadero y jacuzzis	Se realizará la limpieza de la alberca, chapoteadero y jacuzzis para mantener el buen funcionamiento del equipo de filtración, bombeo, circulación y calefacción.	*Maneral *Cepillo con cerdas de nylon *Barredora *Manguera *Red tipo bolsa *Cloro	*Bolsas de basura *Residuos orgánicos	N/A

Servicios necesarios para la operación.

Agua.

El agua necesaria para la operación, limpieza, servicios sanitarios, riego de áreas verdes, operación de la alberca, chapoteadero y jacuzzis, etc. se obtendrá por medio del Condominio Maestro Los Flamings; ya que el predio cuenta con abasto de agua potable. La demanda estimada para los usuarios del **proyecto** será de 39,200 L/día, en condiciones de máxima capacidad de los departamentos. El cálculo se presenta a continuación:

Cálculo:

Núm. de usuarios = 392

Dotación diaria/usuario = 100 L/día

Total = 39,200 L/día

Energía eléctrica.

La energía eléctrica producida y distribuida por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), será suministrada en el punto de acometida del predio.

Aguas residuales.

Las aguas residuales que se generen estarán conectadas al drenaje del Condominio Maestro Los Flamings. Para el cálculo del volumen de agua residual máxima, se tomó en cuenta la capacidad máxima de las torres de departamentos (escenario máximo), que es de 336 ocupantes de los departamentos y 56 empleados. A partir de esa cantidad se calculó el volumen de agua residual total por día.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

A continuación, se presentan los cálculos y resultados para el **proyecto**.

Fórmula 1. Ecuación para estimar el volumen pico de generación de agua residual por descargas de inodoros en el proyecto.

$$G = (392 \text{ usuarios}) (3 \text{ descargas}) (4.8 \text{ L/usuario/día}) = 5,644.8 \text{ L/día}$$

G = Caudal o gasto generado por día.

3 = Constante de descargas máximas al día.

Fórmula 2. Ecuación para estimar el volumen pico de generación de agua residual por uso de regaderas en los departamentos.

$$G = (336 \text{ usuarios}) (2 \text{ duchas}) (100 \text{ L/usuario/día}) = 67,200 \text{ L/día}$$

G = Caudal o gasto generado por día.

2 = Constante de duchas máximas al día.

De lo anterior, resulta en un gasto generado de agua residual de 72,844.48 L/día. Es decir que, durante el tiempo de operación diario del **proyecto**, en condiciones de máxima capacidad, se estará produciendo este volumen de agua residual, mismas que serán descargadas por medio de tubería hacia la red de drenaje del Condominio Maestro Los Flamings.

Hay que recordar que puede haber variaciones en el consumo de agua y, por tanto, en la generación de aguas residuales a lo largo de diferentes estaciones del año, puesto que se trata de departamentos que serán ocupados en temporadas altas como fines de semana y vacaciones.

La **promovente** cuenta con el oficio con fecha del *14 de abril del 2025*, emitido por la Asociación de Condominios del Condominio Mestro Los Flamings, A.C. (administradora del Condominio Maestro los Flamings), en el cual se corrobora que el Condominio Maestro Los Flamings cuenta con la infraestructura propia para brindar el servicio de agua potable, drenaje sanitario y saneamiento de aguas residuales a sus condominios.

Residuos de limpieza.

Durante la etapa de preparación del sitio:

Residuos de limpieza.

Se llevará a cabo la recolección del material terrícola derivado de la excavación, que será puesto a disposición en lugares autorizados por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas. Se realizará la reutilización al material que pueda funcionar para tales fines.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

Se llevarán acciones de limpieza de residuos sólidos como trozos de madera, cartón, algunas ramas, empaques de plástico, basura orgánica, etc., mismos que serán puestos a disposición en contenedores con tapadera para evitar la generación de vectores, y su recolección en esta etapa se realizará por parte de la empresa constructora con disposición final donde lo indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Residuos sólidos.

Durante la etapa de construcción:

Se generarán residuos los cuales serán principalmente:

- Residuos de construcción (cemento, escombros, pedacería de alambre y madera).
- Residuos de fierro y aluminio.
- Residuos sólidos urbanos (basura) en pequeñas cantidades.

Cabe resaltar que de acuerdo con la **NOM-161-SEMARNAT-2011**, la cantidad de residuos provenientes de la excavación y construcción que se generarán derivado del **proyecto** no resulta significativa, por lo que no será necesario implementar un plan de manejo de estos; sin embargo, la disposición que se les dará será bajo la premisa de contratar una empresa especializada en su manejo y correcta disposición final, misma que se encuentre bajo autorización por parte del Ayuntamiento de Bahía de Banderas. Los residuos sólidos urbanos, serán dispuestos y separados en tambos rotulados y con tapa a la entrada del predio para evitar su dispersión, posteriormente la empresa **GIRRSA** recolectará los Residuos Sólidos Urbanos (**RSU**) y transportará al relleno sanitario, aquellos que sean posibles a ser reutilizados, se les dará el uso adecuado, de acuerdo a lo especificado en sus etiquetas respectivas. Respecto de los residuos como fierro y aluminio estos serán destinados para su reciclaje y/o reutilización.

Durante la etapa de operación y mantenimiento:

En la etapa de operación y mantenimiento, se generarán residuos sólidos urbanos (basura), estos serán recolectados y separados en contenedores con tapadera, para posteriormente ser puestos a disposición de la empresa **GIRRSA**, aquellos que sean posibles a ser reutilizados, se les dará el uso adecuado, de acuerdo a lo especificado en sus etiquetas respectivas. El sitio cuenta con servicio de recolección de basura.

Residuos peligrosos.

Durante la etapa de construcción:

Durante la etapa de construcción la empresa constructora contará con camionetas con funcionamiento a base de gasolina para los servicios de transporte de material y equipo de construcción que sean necesarios para el desarrollo del **proyecto**, aunado a que se utilizarán algunas sustancias necesarias para que la maquinaria funcione adecuadamente, gasolina, diésel, aceites, grasas que serán utilizadas en vehículos automotores; se procurará que estas sustancias no sean derramadas, dándoles el correcto mantenimiento a estos equipos, en sitios autorizados. Se



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

abastecerán de combustible en la localidad de Bucerías, Nayarit, lugar donde también se les dará el mantenimiento preventivo a los equipos, maquinaria y vehículos en talleres autorizados.

Residuos líquidos

Durante las etapas de preparación del sitio y construcción:

Se rentará un módulo de sanitario portátil por cada 6 trabajadores, el cual cuenta con su propio contenedor de desechos. Dichos desechos serán removidos por la empresa proveedora, también será la encargada de limpieza y transporte del módulo.

Durante la etapa de operación y mantenimiento:

Aguas residuales: Se encontrarán conectadas al drenaje del Condominio Maestro Los Flamings.

Generación de gases de efecto invernadero.

Durante las diferentes etapas que conforman el **proyecto** habrá emisiones de gases efecto invernadero, las cuales son generadas de manera secundaria por vehículos automotores que acudan al lugar y generación de energía eléctrica.

Descripción de tecnologías para control de residuos líquidos y sólidos.

La estrategia a seguir para un efectivo manejo de los residuos contempla lo siguiente:

- Compra de productos "*ambientalmente amigables*".
- Separación de basura (orgánica y reciclable).
- Recolección de residuos sólidos urbanos y de manejo especial serán recolectados y transportados al relleno sanitario por la empresa concesionada para la "zona turística" denominada Grupo Integral de Recolección y Reciclados de Occidente, S.A. de C.V. (**GIRRSA**).
- Las aguas residuales que sean generadas estarán conectadas al drenaje del Condominio Maestro Los Flamings.

Etapa de abandono del sitio.

Considerando el mantenimiento que se le dará al **proyecto**, no se prevé el abandono de este, en caso de que así sea y que se destruya el **proyecto**, los materiales y equipos serán puestos a disposición en lugares autorizados por el Gobierno Municipal de Bahía de Banderas.

7 Fracción III. Vinculación con los Ordenamientos Jurídicos aplicables en materia Ambiental y, en su caso, con la Regulación sobre Uso del 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 la **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





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

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 la **promovente** solicita a esta Oficina de Representación Federal 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 supuestos de los artículos 28 fracciones VII, IX y X de la **LGEEPA** y 5 Incisos O), Q) y R) del **RLGEEPAMEIA**.

Que la **promovente** revisó y citó en la **MIA-P** los Artículos del Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión del Ruido, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los residuos (**LGPGIR**) y su Reglamento, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (**LGDFS**) y su Reglamento, de la Ley General del Cambio Climático (**LGCC**), que consideraron, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).

El **proyecto** se ubica dentro de la Unidad Ambiental Biofísica (**UAB**) núm. 65, misma que se localiza en la parte Norte y Oeste de Colima y Oeste del estado de Jalisco, ésta se extiende sobre una superficie de 16,531.15 km², su política ambiental contempla la protección, preservación y aprovechamiento sustentable y su prioridad de atención está clasificada como baja

Características de la UAB a la que pertenece el proyecto (UAB 65).

Región Ecológica	UAB	Nombre UAB	Rectores del Desarrollo	Coadyuvantes del Desarrollo	Asociados del Desarrollo
6.32	65	Sierras de la Costa de Jalisco y Colima	Preservación de flora y fauna	Forestal-Minera	Ganadería y Turismo

Áreas Naturales Protegidas (ANP).

El sitio del **proyecto** no se encuentra dentro de ningún **ANP** que pueda resultar afectada con las diferentes actividades que se contemplan para la realización del **proyecto**, por lo que éste no influye en ninguna de ellas; sin embargo, el **ANP** Federal más cercana al área del **proyecto** es la de La Sierra de Vallejo-Río Ameca, en donde su polígono de aplicación se encuentra aproximadamente a 8.00 km de distancia del sitio del **proyecto**.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano "NUEVO VALLARTA Y FLAMINGOS".

En cuanto a ordenamientos en materia de uso del suelo, el área del **proyecto** se inscribe en la zona de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "NUEVO VALLARTA Y FLAMINGOS", publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit (**POE**) el 15 de diciembre de 2001.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

Vinculación con el uso de suelo aplicable.

El uso de suelo del **proyecto** se inscribe en la zona tipificada por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "NUEVO VALLARTA Y FLAMINGOS", como Condominio Vertical (**CV**), según el Plano E-4 Zonificación Secundaria Usos, Destinos y Reservas.

El uso del suelo para Condominio Vertical Multifamiliar Turístico es compatible con los Condominios Horizontales, Hoteles, los Lotes Atípicos, el Pueblo Náutico, y los Campos de Golf. Pueden construirse colindando con las áreas de Protección, y acceder por vías interurbanas, primarias, o secundarias. Se previene su ocupación en las Áreas de Reserva Turística.

Vinculación del proyecto respecto del uso de suelo aplicable.

Concepto	CV (Condominio Vertical) Multifamiliar densidad media	Proyecto	Vinculación
Densidad (Cond/Ha)	120	112 condominios	Cumple
C.O.S.	0.40	5,341.58 m ² de desplante de obras techadas = 0.31	Cumple
C.U.S.	1.50	24,308.58 m ² de construcción 6 niveles = 1.41	Cumple
*Para los cálculos anteriores la superficie total del predio es: 17,273.951 m ²			

La realización del **proyecto** no representa un daño al ecosistema y/o impactos ambientales significativos, ya que, de acuerdo a la evaluación de los impactos ambientales generados por las etapas del **proyecto**, se considera que de manera global son poco significativos y que para la mayoría se implementaran medidas de prevención y mitigación, lo que hace al **proyecto** técnica y ambientalmente factible.

La promovente manifiesta, que por la naturaleza y ubicación del **proyecto**, además de su enfoque sustentable, mejorará la perturbación existente de las condiciones naturales de la zona. La continuidad del sistema natural no será afectada, los ecosistemas continuaran desarrollando los procesos ecológicos tales como refugio, alimento para la fauna, protección al suelo, regulación del clima, mantenimiento y recarga del manto freático y corrientes hidrológicas, captura de carbono y paisaje en las zonas altas y conservadas.

Aunado a lo anterior, cabe señalar que en lo que respecta en materia exclusivamente urbana la facultad de expedición de Licencias y Dictámenes de Construcción corresponderán a los Ayuntamientos en relación al cumplimiento de las Normas de edificación establecidas en los Planes de Desarrollo, sus Reglamentos, así como en lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Normas Oficiales Mexicanas.

Las Normas Oficiales Mexicanas que deben considerarse y observarse para la operación del **proyecto**, son las siguientes:





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones	Vinculación con el proyecto
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.	Las aguas residuales generadas por el proyecto se consideran de uso doméstico, ya que solo se contemplan por el uso de sanitarios, regaderas y aguas jabonosas por lavado de loza. Por lo que éstas no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en la presente norma. Además, éstas se encontrarán conectadas al sistema de drenaje del Condominio Maestro Los Flamingos.
NOM-041-SEMARNAT-2015	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	Los vehículos y maquinaria que sean utilizados en la etapa de preparación del sitio y construcción estarán bajo un esquema de mantenimiento continuo y contarán con las verificaciones vehiculares correspondientes, así como los vehículos del personal que acudan al lugar en la etapa de operación, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las normas. Es importante resaltar que las actividades de mantenimiento no se realizarán en las inmediaciones del proyecto , sino en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas.
NOM-045-SEMARNAT-2017	Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible.	
NOM-059-SEMARNAT-2010	Protección ambiental – Especies nativas de México Flora y Fauna silvestres – Categorías en riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo.	Esta norma aplica al proyecto ya que en el sistema ambiental del mismo se pueden encontrar especies catalogadas en alguna categoría de riesgo. A las cuales, en caso de presentarse en el predio, se les dará una atención especial, éstas se encuentran identificadas en el Capítulo IV de la MIA-P. Sin embargo, es importante destacar que el proyecto en sí, no afecta directa o indirectamente a la fauna silvestre catalogada en la norma, por encontrarse totalmente en área urbana.
NOM-080-SEMARNAT-1994	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.	
NOM-161-SEMARNAT-2011	Que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo Especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo.	De acuerdo con el listado de residuos de manejo especial sujetos a presentar plan de manejo, menciona en la fracción VII que los residuos de la construcción, mantenimiento; que se generen en una obra en una cantidad mayor a 80 m ³ , por lo que para el proyecto no aplica tal criterio; sin embargo, se le dará el manejo adecuado y disposición final de estos por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

8 Fracción IV.- Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto.

Que la fracción IV del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación de la **promovente** de incluir en la **MIA-P** una descripción del Sistema Ambiental (**SA**), así como señalar la problemática ambiental detectada en el Área de Influencia (**AI**) 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 **AI** del **proyecto** para valorar el desarrollo de la problemática ambiental en la citada **AI**.

Delimitación del sistema ambiental (SA).

La delimitación del **SA** se generó a partir de vistas de campo al área del **proyecto** y sus áreas colindantes, basados en una revisión documental de revistas científicas, tesis, programas y planes gubernamentales, entre otros; de igual manera en análisis de espaciales basados en cartas temáticas y mapas generados por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (**INEGI**), la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (**CONANP**) y la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (**CONABIO**), mediante el manejo de imágenes satelitales de Google Earth.

Considerando que el **proyecto** es muy puntual por el tipo de actividades a desarrollar en él, por la superficie de ocupación de las obras respecto de la microcuenca, etc., y los posibles impactos que éste causará sobre el ambiente, partiendo de la delimitación de la microcuenca y los usos de suelo establecidos por el **INEGI**, se estableció un **SA** una superficie de 367 ha. para el **proyecto**.

Delimitación del Área de Influencia (AI).

Se delimitó considerando los impactos negativos que el **proyecto** pudiera ocasionar sobre el medio ambiente, esto conlleva a evaluar la interacción del medio con el **proyecto** y viceversa, considerando que el **proyecto** tiene una superficie de 17,273.951 m², el impacto que podrá ocasionar sobre la zona será principalmente puntual, Considerando que la mayor afluencia será en periodos vacacionales y fines de semana y que las actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del **proyecto** se realizarán únicamente dentro de la superficie de esta como se explica a detalle en la siguiente tabla, además se atenderán a las medidas de mitigación que se contemplen en el Capítulo VI de la **MIA-P**.

Descripción de los impactos principales por componente ambiental que pudiera presentarse en el área del proyecto.

Impactos	Superficie de Influencia donde se podrán resentir
SUELO	
Afectación por generación de RSU	• <u>Polígono del proyecto:</u> 17,273.951 m². • <u>Inadecuada disposición de los RSU:</u> Infiltración de lixiviados, quema de estos. • <u>Hacia la parte frontal del predio:</u> Donde se dispondrán los residuos para su recolección: En caso de derrame vertimiento de basura que pudiera dispersarse se consideran 20 m. • <u>Incremento en la superficie en el relleno sanitario municipal.</u>



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

Cambio de uso de suelo	De acuerdo con el Estudio Técnico Justificativo, la medida de compensación a implementar (plantación de especies nativas) mejorará las condiciones ambientales en las que se encuentra el ecosistema, aunado a que esta afectación será de manera puntual únicamente dentro de un porcentaje del total de la superficie del polígono de proyecto.
Erosión ocasionada por la remoción de vegetación para la realización del desarrollo inmobiliario. Desertificación.	No se generará material terrícola que se requiera transportar, dado que sólo se realizará la excavación en el sitio donde se construyan las obras, utilizándose la tierra para nivelar el terreno. Asimismo, se realizará una plantación de especies nativas dentro de la misma región ecológica a la que pertenece el proyecto , aunado a las condiciones de humedad que hay en la zona en temporada de lluvias, cuestión que ha evitado la erosión en el suelo, lo cual evitará que exista una desertificación en las condiciones del sustrato.
AIRE	
Generación de polvos durante las actividades de cambio de uso de suelo; así como emisiones de equipo y vehículos.	• <u>Polígono:</u> 17,273.951 m². • <u>Índice de dispersión de acuerdo a promedio de velocidad de vientos de la zona:</u> Se realizarán actividades de limpieza, deshierbe y retiro de residuos. Dichas acciones provocarán una dispersión de polvos. Éstos están compuestos por partículas suspendidas de diámetros de entre 10 y 100 µm. Haciendo referencia a la bibliografía existente, se menciona que <i>"Las partículas mayores de 20 µm poseen velocidades de asentamiento significativas; por lo tanto el aire las arrastra durante periodos relativamente cortos"</i>¹. Siendo que para el caso de los polvos con una densidad de 1 g/cm³ su velocidad de asentamiento es de 30 cm/s. Esto quiere decir que cuando la partícula se eleva de su posición de la que fue removida, a 30 cm de distancia tarda 1 segundo en caer en una superficie cualquiera. Sin embargo, considerando la velocidad del viento en la zona del proyecto se obtuvo una superficie de desplazamiento de las partículas entre 150 – 200 m.
MANTOS FREATICOS (AGUA)	
Explotación desmedida de recurso agua para efectos de las actividades a realizar en las diferentes etapas del proyecto.	El agua necesaria para la preparación del sitio y construcción será proporcionada por medio de la contratación de pipas, solo cuando sea necesario. El agua para consumo de los trabajadores será proporcionada por medio de garrafones de agua. Durante la etapa de operación del proyecto el servicio de agua potable será proporcionado por el Ayuntamiento una vez realizado el contrato correspondiente, el uso del recurso solo se hará puntualmente en el polígono del proyecto, para los baños, regaderas, lavabos y las tarjas de las cocinas.
Generación de Aguas Residuales: Posible contaminación de los mantos freáticos, suelo y subsuelo.	En la etapa de operación el proyecto se encontrará conectado a la red de drenaje del Condominio Maestro Los Flamingos. Durante la preparación del sitio y construcción se contará con un sanitario portátil por cada 6 trabajadores, por lo que no habrá descargas indebidas.
FLORA Y FAUNA	

1 Wark Kenneth, Warner Cecil. (2006). Contaminación del aire, Origen y control. Universidad de Purdue: Limusa.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

Ahuyentamiento y afectación.	Las actividades por realizar del cambio de uso de suelo afectarán a la vegetación. Sin embargo, se realizará una plantación de especies nativas dentro de la misma región ecológica a la que pertenece el proyecto . No habrá afectación a la fauna, en caso de que alguna especie de fauna se "anide" o encuentre refugio en alguna zona dentro del área de estudio, donde pueda estar en peligro, se retirará dicha especie a una zona con características adecuadas. Se prohíbe la caza o atrapar cualquier tipo de fauna dentro y fuera del área de estudio.
Superficie promedio de Influencia directa del proyecto en sus diferentes etapas y actividades.	80 m a la redonda

Aunado a lo anterior, se observa que el **AI**, se encuentra en una zona con un uso de suelo de Asentamientos Humanos (Uso de Suelo, Serie VII, **INEGI**), en la cual se observa el alto índice de actividades antropogénicas turísticas que ha influenciado sobre el medio ambiente, por lo que se considera como un lugar perturbado. Las actividades de esparcimiento serán únicamente diurnas, y se prevendrá y cuidará la limpieza de la zona; así como el cuidado de las especies que ahí se pudieran presentarse en el área del **proyecto**.

Dicho lo anterior, se tomó como **AI** un radio aproximadamente de 80 m a la redonda respecto del polígono del **proyecto** equivalente a 8.17 has.

Medio biótico.

Vegetación.

La sobre-posición del polígono del **proyecto** en las cartas temáticas de Uso del Suelo y Vegetación Serie VII publicada por el **INEGI**, señala que éste se localiza en Asentamientos Humanos. El sitio del **proyecto** corresponde a un predio en una zona cuyo suelo fue impactado hace varias décadas por las actividades turísticas llevadas a cabo con el transcurso de los años ya que estas actividades son la forma más usual de subsistir en la zona.

Listados de vegetación presente en el SA y AI.

Nombre científico	Nombre común	Estatus*
<i>Acacia cochliacantha</i>	Cucharito, cubata	
<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo	
<i>Lysiloma divaricata</i>	Mauto	
<i>Bursera bippinata</i>	Copal	
<i>Delonix regia</i>	Framboyán	
<i>Aristolochia taliscana</i>	Bejuco/mataiza	
<i>Heliocarpus pallidus</i>	Algodoncillo/majahua	
<i>Jacaratia mexicana</i>	Bonete	



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

<i>Tabebuia rosea</i>	Amapa	
<i>Jatropha standleyi</i>	Papelillo amarillo	
<i>Aristolochia taliscana</i>	Guaco	
<i>Cocue nucifera</i>	Palmas de coco de agua	
<i>Mangifera indica</i>	Mango	
<i>Pisonia aculeata</i>	Uña de gato	
<i>Acacia hindsii</i>	Jarretadera	
<i>Celtis iguanaea</i>	Garabato	
<i>Crateva tapia</i>	Manzana de playa	
<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamúchil	
<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	Guamichilillo	
<i>Cecropia Palmata</i>	Trompeta	
<i>Cynophalla flexuosa</i>	Margarito	
<i>Roseodendron donnell-smithii</i>	Primavera	
<i>Trichilia trifolia</i>	Palo fierro	
<i>Lysiloma acapulcensis</i>	Tepeguaje	
<i>Laguncularia racemosa</i>	Mangle blanco	Amenazada (A)
<i>Prosopis juliflora</i>	Mezquite	
<i>Bougainvillea</i>	Buganvilias	
<i>Vachellia macracantha</i>	Trupillo blanco	
<i>Citrus limon</i>	Limón	
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guazima	
<i>Abutilon incanum</i>	Abuliton	
<i>Elytraria imbricata</i>	Mazorquilla	
<i>Petiveria alliacea</i>	Hierba del zorrillo/Anamú	

* Especies listadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.

Dentro del predio la vegetación existe se conforma de: Papelillo (*Bursera simaruba*), Garabato (*Celtis iguanaea*), Manzana de playa (*Crateva tapia*), Framboyán (*Delonix regia*), Guazima (*Guazuma ulmifolia*), Algodoncillo (*Heliocarpus pallidus*), Papelillo amarillo (*Jatropha standleyi*), Uña de gato (*Pisonia aculeata*), Guamuchilillo (*Pithecellobium lanceolatum*), Primavera (*Roseodendron donnell-smithii*), Amapa (*Tabebuia rosea*), Trupillo blanco (*Vachellia macracantha*), Margarito (*Cynophalla flexuosa*), Palo fierro (*Trichilia trifolia*), abuliton (*Abutilon incanum*), Mazorquilla (*Elytraria imbricata*) y Hierba del zorrillo/Anamú (*Petiveria alliacea*).

Fauna.

Dado que, durante el recorrido en campo, solo se observaron algunas especies de aves, derivado de la expansión de área urbana que ha ocasionado el ahuyentamiento y desplazamiento de las posibles especies que pudiera habitar en el sitio. Sin embargo, existen especies tolerantes a la urbanización algunos mamíferos pequeños, aves y reptiles; pudiendo observarse ocasionalmente iguanas (*Iguana iguana*), diversas especies de aves, entre otros. De las cuales, la primera





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

está enlistada en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, la Iguana verde como especie sujeta a protección especial no endémica.

Se realizó una investigación bibliográfica, de las posibles aves que pudieran presenciarse en la zona, obteniendo los siguientes resultados. (Asimismo, en su caso se señala las especies catalogadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**).

Listado de fauna en el AI y SA.

Nombre científico	Nombre común	Estatus*
REPTILES Y ANFIBIOS		
<i>Boa sigma</i>	Ilama/Petacona	
<i>Smilisca baudinii</i>	Rana arborícola mexicana	
<i>Agalychnis dacnicolor</i>	Ranita verduzca	
<i>Iguana iguana</i>	*Iguana verde	Pr
<i>Ctenosaura pectinata</i>	*Garrobo	A
<i>Anolis nebulosus</i>	Abaniquillo de Colima/Lagartija	
<i>Aspidoscelis lineattissimus</i>	*Huico de líneas de Jalisco	Pr
<i>Sceloporus utiformis</i>	Lagartija espinosa del Pacífico	
<i>Crocodylus acutus</i>	*Cocodrilo de río	Pr
<i>Hemidactylus frenatus</i>	Besucona asiática	

Nombre científico	Nombre común	Estatus*
AVES		
<i>Pelecanus occidentalis</i>	*Pelicano pardo	A
<i>Pelecanus erythrorhynchos</i>	Pelicano blanco	
<i>Pandion haliaetus</i>	Gavilán pescador	
<i>Buteogallus anthracinus</i>	*Aguililla negra menor	Pr
<i>Buteo jamaicensis</i>	*Aguililla colirroja	Pr
<i>Caracara plancus</i>	Caracara común	
<i>Falco rufigularis</i>	Halcón murciélaguero	
<i>Zenaida macroura</i>	Paloma huilota	





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma aliblanca	
<i>Columbina talpacoti</i>	Tórtola rojiza	
<i>Columbina inca</i>	Tórtola colilarga, doméstica	
<i>Geotrygon montana</i>	Paloma perdiz rojiza	
<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Garrapatero pijuy	
<i>Cynanthus latirostris</i>	Colibrí piquiancho	
<i>Amazilia rutila</i>	Colibrí canelo	
<i>Amazilia violiceps</i>	Colibrí corona azul	
<i>Pyrocephalus rubinus</i>	Mosquetero cardenal	
<i>Myiarchus nuttingi</i>	Papamoscas de nutting	
<i>Myiozetetes similis</i>	Luis gregario	
<i>Tityra semifasciata</i>	Tityra enmascarada	
<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tirano tropical	
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis grande	
<i>Myiodynastes luteiventris</i>	Papamoscas vientre amarillo	
<i>Stelgidopteryx serripennis</i>	Golondrina ala aserrada	
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina tijereta	
<i>Dendroica petechia</i>	Chipe amarillo	
<i>Seiurus noveboracensis</i>	Chipe charquero	
<i>Setophaga ruticilla</i>	Chipe flameante	
<i>Volatinia jacarina</i>	Semillero brincador	
<i>Aimophila ruficauda</i>	Zacatonero cabecirrayado	
<i>Sturnella magna</i>	Pradero común	
<i>Agelaius phoeniceus</i>	Tordo sargento	
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mayor	
<i>Molothrus aeneus</i>	Vaquero ojorojo	
<i>Icterus pustulatus</i>	Bolsero dorsirrayado	
<i>Icterus cucullatus</i>	Bolsero cuculado	





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

<i>Cacicus melanicterus</i>	Cacique mexicano	
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión doméstico	

*Especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Nombre científico	Nombre común	Estatus*
MAMÍFEROS		
Tejón/coatí	<i>Nasua narica</i>	
Conejo de monte	<i>Sylvilagus cunicularius</i>	
Armadillo	<i>Dasypus novemcinctus</i>	

* Especies listadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

En el predio, se desarrolla la fauna tradicional de los suelos costeros que incluye insectos como hormigas (*Hymenoptera*), algunas Libélulas (*Odonata*), escarabajos (*Coleóptera*), mariposas y palomillas (*Lepidoptera*), entre otras especies.

Las diversas afectaciones y modificaciones que ha sufrido el terreno en el que se inscribe el área del **proyecto**, ampliamente descritas en la **MIA-P**, han ocasionado que el sitio se encuentre en estado de alta perturbación y que, por ende, presente una biodiversidad empobrecida, carente de fauna que para su sobrevivencia depende de áreas naturales o requerimientos altamente específicos de hábitat.

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

Que la fracción V del Artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación a la **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 la **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





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**.

Actividades del proyecto que pueden generar una afectación a los elementos o procesos del Sistema Ambiental.

Preparación del sitio:	
Limpieza	Deshierbe y retiro de residuos
Cambio de uso de suelo	Remoción de vegetación, rescate de individuos y trasplante
Movimiento de tierras	Trazo y nivelación
	Excavaciones para cimentación
	Compactación y mejoramiento del terreno
	Retiro de material
	Uso de vehículos y maquinaria
Obras provisionales	Instalación y mantenimiento de obras provisionales
	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos
	Generación y descarga de aguas residuales
Construcción:	
Construcción de infraestructura (torres de departamentos, amenidades y obras en general)	Cimentación, estructura y albañilería
	Uso de vehículos y maquinaria
	Introducción de instalaciones, servicios y acabados
	Generación y disposición de residuos sólidos
Adquisición, transporte y almacenamiento de insumos	Adquisición de insumos
	Almacenamiento de material
Limpieza general	Uso de detergentes, limpiadores y solventes
Servicios para empleados	Generación y descarga de aguas residuales





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos
Operación y mantenimiento:	
Actividades propias de la operación	Uso de vehículos de los usuarios del proyecto
	Consumo de agua potable
	Generación y descarga de aguas residuales
	Generación y disposición de residuos sólidos urbanos
	Presencia de personas
	Uso de detergentes, limpiadores y solventes
	Mantenimiento de áreas verdes y plantación
Abandono de sitio:	
Para que el sitio recupere sus atributos naturales perdidos y pueda integrarse al ecosistema al que pertenecía, tendrían que restablecerse las condiciones naturales del área del proyecto y de las áreas circundantes para dejarlo susceptible de una recuperación ecológica.	

Aspectos considerados para la identificación, predicción y evaluación del IA

- Mediante las visitas de campo se analizaron los componentes bióticos, abióticos y socioeconómicos del área de estudio y del área de influencia y se complementó la información con una revisión bibliográfica.
- Se realizó el análisis espacial utilizando cartografía de INEGI y las imágenes satelitales de *Google Earth*, sobre las cuales se georreferenció el polígono del área del proyecto, con el fin de identificar la relación del proyecto con áreas ecológicamente sensibles y demás factores ambientales.
- La metodología seleccionada sumada a la investigación de campo, proporciona los elementos suficientes y fidedignos para poder realizar una correcta evaluación de impactos ambientales, es fundamental considerar como complemento de la metodología de evaluación lo dicho en el marco de la presente Manifestación de Impacto Ambiental, con el fin de contar con todos los elementos de juicio que corresponden al proyecto presentado a su consideración.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

Matriz de interacciones de Leopold para la identificación de impactos ambientales y socioeconómicos respecto a las diferentes etapas del proyecto

Factor ambiental		Componente ambiental	Preparación del sitio										Construcción										Operación y mantenimiento									
			Contratación de personal	Presencia de personas	Uso de vehículos y maquinaria	Desierbe y retiro de residuos	Remoción de vegetación, rescate de individuos y trasplante	Generación y disposición de RSU	Trazo y nivelación	Excavaciones para cimentación	Generación y descarga de aguas residuales	Contratación de personal	Presencia de personas	Uso de vehículos y maquinaria	Cimentación, estructura y albañilería	Introducción de instalaciones, servicios y acabados	Generación y disposición de RSU	Almacenamiento de material	Uso de detergentes, limpiadores y solventes	Generación y descarga de aguas residuales	Uso de vehículos	Presencia de personas	Generación y disposición de RSU	Consumo de agua potable	Generación y descarga de aguas residuales	Uso de detergentes, limpiadores y solventes	Mantenimiento de áreas verdes y plantación					
Abiótico	Atmósfera	Calidad del aire																														
		Confort sonoro																														
		Microclima																														
	Agua	Hidrología (escorrentía/ infiltración)																														
		Calidad del agua																														
Biótico	Suelo	Uso del suelo																									+					
		Propiedades Físicoquímicas																									+					
		Cobertura																									+					
	Flora	Diversidad																									+					
		Densidad																									+					
		Fauna	Diversidad																									+				
			Densidad																									+				
Hábitat																										+						
Socio-económico	Desarrollo social	Calidad paisajística																									+					
		Empleo	+					+				+					+					+										





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

Descripción del programa de medidas preventivas, correctivas o de mitigación enlistadas por etapa del proyecto y por componente ambiental.

ATMÓSFERA	
Impacto Ambiental: Calidad de aire, confort sonoro y microclima	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos. *Los vehículos que transporten el material a granel desde y hacia el área del proyecto llevarán el material transportado cubierto con lona para evitar la dispersión del material. *Todo el escombro que se genere tendrá como disposición final un lugar autorizado por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas. *Las actividades de construcción se realizarán dentro de la superficie del polígono del proyecto. *En caso de que se excedan las partículas de polvo se realizará un riego por medios de pipas, para evitar la emisión de partículas, y molestias a las personas y su entorno. *Se realizará verificación vehicular de todos aquellos que sean utilizados para la realización y operación del proyecto en centros autorizados. * Los vehículos y la maquinaria se mantendrán bajo un estricto control de su mantenimiento. *El horario en el que se laborará será diurno, por lo que la generación de ruido por parte del proyecto será únicamente en ese horario. *La emisión de ruido ocasionado por los vehículos automotores, deberán cumplir con los parámetros establecidos en la normatividad aplicable. *Se realizará la separación de los RSU, así como de manejo especial con el fin de disminuir las cantidades que se generen, además, se propiciará la reutilización de los residuos. *Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU, distribuidos en diferentes puntos del polígono del proyecto. *La generación de RSU no excederá de 0.5 kg/persona/día. *Todo vehículo y maquinaria que utilice gasolina o diésel como combustible y que será utilizado para alguna actividad en particular, y que se pueda considerar como una fuente de contaminación al ambiente, deberá cumplir con las normas siguientes: NOM-041-SEMARNAT-2015 y NOM-045-SEMARNAT-2017. *Se tendrá precaución con el uso de detergentes, limpiadores y solventes para evitar su dispersión, se tendrá cuidado con las etiquetas y sus respectivos instructivos para que se encuentren siempre en buenas condiciones. *Todos los contenedores de detergentes, limpiadores y solventes se dejarán correctamente tapados para evitar su evaporación y el almacenaje de estos será en un sitio que cuente con piso cementado para evitar la contaminación por derrame accidental. *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los habitantes del proyecto. *Se considera una plantación dentro de la misma región ecológica a la que pertenece el	*10 botes rotulados (orgánicos e inorgánicos) con tapadera para separación de RSU. *1 Reglamento de manejo de residuos para el personal. *El total de los RSU será de <0.5 kg/persona/día. *Comprobantes de recolección de residuos por parte de la empresa privada. *Fotografías del uso de la lona para cubrir el vehículo de transporte de material. *Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres Autorizados. *1 Bitácora de mantenimiento vehicular, al menos 1 vez cada vehículo será llevado a mantenimiento. *No sobrepasarán los límites establecidos en la NOM-080-SEMARNAT-1994. *Fotografías del manejo adecuado de las sustancias, así como su almacenamiento. *En caso de ser necesario, comprobante de la contratación de pipa para riego y fotografías. *Superficie de áreas verdes 3,237.5 m². *Superficie de plantación 1.72 ha. *Superficie de trabajo = 17,273.951 m².





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

proyecto.	
*Se dará adecuado mantenimiento del área verde y la plantación.	
AGUA	
Impacto Ambiental: Hidrología (escorrentía/infiltración) y Calidad de agua	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*Durante la preparación del sitio y construcción del proyecto, se contará con un módulo sanitario portátil por cada 6 trabajadores y los desechos serán dispuestos en el sitio autorizado a la empresa proveedora. *Todas las aguas residuales que se generen a partir de la operación y mantenimiento serán debidamente entubadas y vertidas a la red de drenaje del Condominio Maestro Los Flamíngos. *Se instalarán muebles de baño, dispositivos de riego de bajo consumo de agua, regaderas y mecanismos ahorradores de agua en cada una de las llaves del proyecto. Así como equipos de filtración y procesos que minimicen el consumo de agua en la alberca, chapoteadero y jacuzzis. *Se realizará el riego nocturno para evitar la evaporación del agua. *Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. (No existen escorrentías subterráneas debajo del polígono que puedan ser afectadas). *Se realizará el mantenimiento adecuado de la alberca, chapoteadero y jacuzzis para evitar que tengan que ser llenadas varias veces al año, se les adicionarán los químicos correspondientes y serán tapadas cuando no estén en uso para evitar su evaporación. *Se repararán de inmediato las fugas detectadas en las tuberías de agua y gas. *Se promoverá el ahorro de agua entre los habitantes del proyecto. *El uso de detergentes, limpiadores y solventes será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables. *Se contará con una superficie de áreas verdes que propicien la filtración de agua al subsuelo.	*1 Sanitario portátil por cada 6 trabajadores. *Ausencia de contaminación por descarga de aguas residuales. *Mantenimiento adecuado de tuberías. *Fotografías del sistema de riego nocturno. *Instalación de mecanismos ahorradores y equipos de filtración. *Fotografías de la alberca, chapoteadero y jacuzzis y de los químicos utilizados. *Recibos de consumo de agua. *Consumo de estas soluciones según las cantidades recomendadas en cada envase. *Superficie de áreas verdes de 3,237.5 m².

SUELO	
Impacto Ambiental: Uso de suelo y Propiedades Fisicoquímicas	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*Previo al inicio de actividades de construcción y cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU. *Se vigilará que las condiciones en las que se encuentren los recipientes de detergentes, limpiadores y solventes sean las óptimas. *En caso de algún derrame se realizarán actividades de remediación. *El lugar de almacenaje de detergentes, limpiadores y solventes será de piso firme con concreto. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. *Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU. *La generación de RSU no excederá de 0.5 kg/persona/día. *Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o adecuada disposición posterior. *Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGP GIR 100°) *Está prohibida la quema de residuos y vegetación para la eliminación de estos; así como	*Superficies de presencia = 17,273.951 m². *10 botes rotulados (orgánico e inorgánico) con tapadera. *Comprobantes de recolección de residuos por parte de la empresa privada. *El total de los RSU será de <0.5 kg/persona/día. *1 Reglamento de manejo de residuos para el personal. *Consumo de estas soluciones según las cantidades recomendadas en cada envase. *Bitácora del mantenimiento semanal del área de





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

el uso de sustancias químicas que eviten la regeneración de vegetación. *Se llevará a cabo una plantación de especies nativas dentro de la misma región ecológica a la que pertenece el proyecto, lo que ayudará a prevenir la erosión de la zona. *Después de la construcción, se contará con una superficie de áreas verdes. *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los habitantes del proyecto. *Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. *El material que se genere de la excavación, cimentación y albañilería será puesto a disposición a una empresa especializada y autorizada en el manejo y disposición de estos por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas para su correcta disposición final. *En caso de que la maquinaria sufra algún deterioro se le dará mantenimiento en un taller. *Los vehículos que serán de uso para las diferentes etapas del proyecto se mantendrán bajo un estricto control de su mantenimiento. *Se realizará el cambio de uso de suelo solo con los individuos identificados dentro del Estudio Técnico Justificativo (ETJ).	almacenamiento. *Superficie de áreas verdes de 3,237.5 m². *Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres Autorizados. *Fotografías del cambio de uso de suelo. *Plantación de 150 individuos arbóreos forestales.
---	---

FLORA	
Impacto Ambiental: Cobertura vegetal, Diversidad y Densidad	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. *Se tendrá prohibido circular en áreas fuera a las correspondientes con el proyecto. *No se permitirá la extracción de especies de áreas colindantes con el predio. *El uso de detergentes, limpiadores y solventes será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables. *Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos. *Se vigilará que no se haga uso de fuego, herbicidas y/o cualquier otro producto químico que inhiba el crecimiento de la vegetación. *El material proveniente del deshierbe, será triturado y esparcido en el área de plantación para la regeneración natural de vegetación, así como en las áreas verdes del proyecto para evitar la erosión. *Se dispondrá de una superficie de áreas verdes. *Se realizará una plantación con especies nativas. *Se dará mantenimiento a la plantación de especies nativas y áreas verdes para su conservación. *Se llevará a cabo el cambio de uso de suelo solo en la superficie indicada en el ETJ.	*Superficie de trabajo = 17,273.951 m². *Consumo de estas soluciones según las cantidades recomendadas en cada envase. *Superficie de áreas verdes dentro del proyecto = 3,237.5 m². *Fotografías de la plantación. *Fotografías del esparcimiento del material de deshierbe triturado. *Fotografías del manejo adecuado de la maleza generada y de los individuos procedentes del cambio de uso del suelo.

FAUNA	
Impacto Ambiental: Diversidad, Densidad y Hábitat	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*Previo al inicio de actividades se realizará un recorrido en caso de encontrar alguna especie de fauna se ahuyentará, aquellos de lento desplazamiento se procederá a extraer y reubicar en un área similar a la que fue encontrada. *Se tendrá prohibida la caza/colecta de especies. *A través del taller/pláticas se concientizará al personal que solo podrá circular por el área del proyecto. *Los trabajos se realizarán por el periodo estipulado en el cronograma de trabajo. *La superficie de construcción será únicamente en el polígono del proyecto.	*0 personal de trabajo después de 78 meses de labores. *Superficie de presencia = 17,273.951 m². *Fotografía de los solventes a utilizar en áreas exteriores. *10 botes rotulados (orgánico e inorgánico) con tapadera.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

*El uso de detergentes, limpiadores y solventes será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables. *Se mantendrá el área del proyecto libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos. *Se apoyará en la difusión de las buenas prácticas enfocadas a la conservación y protección de la fauna. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos para evitar que sean ingeridos por la fauna que pudiera presentarse en el polígono del proyecto. *Se ubicará un sitio específico para el acopio de residuos urbanos que se localizará en la parte frontal del polígono, en su colindancia con la calle. *Se realizará una plantación con especies nativas a la cual se le dará mantenimiento para su conservación.	*Comprobantes de recolección de residuos por parte de la empresa privada. *Plantación de especies nativas dentro de la misma región ecológica a la que pertenece el proyecto.
--	--

DESARROLLO SOCIAL	
Impacto Ambiental: Calidad paisajística	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*Los trabajos se realizarán por un periodo de 78 meses. *Previo al inicio de actividades de construcción y cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU. *Se vigilará que no se haga uso de fuego, herbicidas y/o cualquier otro producto químico que inhiba el crecimiento de la vegetación. *La presencia del desarrollo inmobiliario mejorará las condiciones actuales del paisaje. *El horario en el que se laborará será diurno, por lo que la presencia de los trabajadores por parte del proyecto será únicamente en ese horario. *Todas las aguas residuales que se generen estarán conectadas a la red de drenaje del Condominio Maestro Los Flamings. *No podrá haber circulación de los vehículos fuera de las áreas designadas y de uso común. *se contara con superficies de áreas verdes que mejorarán la calidad paisajística del predio, mismas a las que se les dará el mantenimiento adecuado para su conservación.	*Superficies de presencia = 17,273.951 m². *Lista de asistencia del horario del personal. *0 personal después de la construcción del proyecto (78 meses). *Mantenimiento adecuado de tuberías. *Superficie de áreas verdes de 3,237.5 m².

Se implementarán las siguientes actividades para un correcto manejo de los residuos en todas las etapas del **proyecto**:

- Se participará en el Programa para la Prevención y la Gestión Integral de los Residuos que en su momento promueva el estado o el municipio en apego con los Artículos 18 y 26 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos (**LGPGIR**).
- Se destinará un sitio ex profeso en el área del **proyecto** para el almacenamiento temporal de los **RSU** que se generen. Dicho sitio se mantendrá limpio para evitar la proliferación de vectores.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

- Se promoverá la separación secundaria in situ de los **RSU**, para lo cual se colocarán dos botes de basura en los sitios de generación, uno para los residuos reciclables y otro para los residuos mixtos. En el primero se colocarán los residuos que tienen valor en el mercado y que son comercializados localmente, y en el segundo se colocará el resto de los residuos.
- Los **RSU** generados en las áreas comunes serán acopiados en un sitio designado específicamente para tal efecto, mismo que tendrá un área para los residuos reciclables y otro para los residuos mixtos.
- Los residuos mixtos, así como los **RSU** y de jardines serán entregados al servicio de limpia para su correcta disposición.
- Se promoverá la reutilización de los residuos de la construcción (como material de relleno, o materia prima para construcción) o su venta como material para reciclaje. Los residuos que no puedan recibir alguno de los tratamientos antes indicados se tirarán en el sitio que indique la autoridad municipal.
- Se cuidará en todo momento que los residuos generados no sean utilizados para relleno de cauces de ríos ni arroyos.
- Los residuos reciclables serán entregados a personas físicas o morales que se dediquen al acopio de estos materiales con el fin de reincorporarlos a los procesos productivos y aprovechar al máximo su poder calorífico.
- Se tendrá prohibido: Verter residuos en la vía pública, predios baldíos, ductos de alcantarillado; en cuerpos de agua y lugares no autorizados por la legislación aplicable; incinerar residuos a cielo abierto y abrir nuevos tiraderos a cielo abierto. Con lo cual se observan las prohibiciones establecidas en el artículo 100 de la **LGPGIR**.

Medidas adicionales.

Instalación de un sistema de desconexión automático de energía eléctrica por departamento.

Desconectadores de energía.

Está comprobado con eficientes sistemas de medición, que el ahorro entre utilizar desconectadores de energía y no disponer de ese tipo de sistemas supera con creces el 40% de ahorro en el consumo de luz. Un desconector de energía está pensado para controlar inteligentemente la presencia del huésped en el departamento y por lo tanto para poder apagar los dispositivos que controla y que más consumen (por ejemplo, aire acondicionado).

Establecimiento de consumo eléctrico máximo.

Se establecerá un límite de consumo de energía eléctrica al día, en caso de excederse, se cobrará una multa proporcional. Este se podrá leer en el medidor bidireccional instalado en el edificio y el consumo máximo lo establecerá la **promovente**. Este acuerdo se llevará a cabo con el cliente al contratar los servicios del **proyecto**.

Equipos y sistemas de bajo consumo de energía eléctrica.

Sistema de aire acondicionado.

Para los edificios de departamentos del **proyecto**, se instalarán equipos de aire acondicionado con sistema "Inverter" con etiqueta energética A+++, ya que estos son los que consumen menos energía. Esto se debe a que conservan el aparato encendido a bajo ritmo, en lugar de encenderse y apagarse constantemente.



2026
año de
Margarita
Maza



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

Se instalarán ventiladores de techo en todos los departamentos, para evitar en lo posible, el uso del sistema de aire acondicionado, ya que estos consumen considerablemente menos energía eléctrica.

Lámparas con focos LED.

Los focos LED son una opción eficiente para ahorrar energía, ya que consumen hasta un 85% menos de energía que los focos tradicionales. Los focos LED funcionan gracias a los diodos emisores de luz (LED), que son componentes electrónicos semiconductores que emiten luz cuando se les aplica corriente eléctrica. Cabe destacar, que, todos los equipos eléctricos serán adquiridos con características de calidad y ahorro de energía, desde equipos de bombeo de agua hasta electrodomésticos.

Compactación de RSU.

Se contará con una prensa compactadora hidráulica, para los **RSU**, ya que la compactación de desechos es eficiente en términos energéticos al reducir el tamaño del volumen almacenado de desechos, incluidos cartones, recipientes de plástico, etc., que generalmente ocupan espacio hecho principalmente de aire. Los desechos compactados son más fáciles de manejar y reducen el número de transportes para su evacuación. Además, esta medida contribuirá a la separación de residuos por parte de los usuarios del **proyecto**, lo que aportará concientización ecológica.

Medidas de Compensación y/o Restauración de los daños ocasionados por las obras.

Medida de compensación.

Dado que el presente **proyecto** trata de un desarrollo inmobiliario, que se encuentra en una zona urbanizada perteneciente al ejido de Bucerías dentro del Condominio Maestro Flamingos, en la **MIA-P** se muestra un análisis de los posibles impactos que se podrán generar durante las diferentes actividades a desarrollar, motivo por el cual se desarrolló una medida de compensación que trata de plantación forestal.

La plantación se llevará a cabo por medio de una restauración activa que consiste en la intervención humana directa, donde se reintroducirán especies erradicadas regionalmente y se aplica en casos donde la composición, la estructura y función del ecosistema son degradados u obstaculizados por factores como compactación del suelo, arroyos canalizados, especies invasoras, deforestación, actividades antropogénicas, fenómenos meteorológicos, incendios, entre otros factores. Mediante los procedimientos adecuados y el monitoreo necesario para asegurar el mayor porcentaje de supervivencia.

Para compensar los daños ocasionados con el cambio de uso de suelo y los generados por las obras, se realizó un programa de Reforestación, donde se consideró como medida de compensación una plantación que conformara las áreas verdes del **proyecto** en MAC II y III, (400 individuos), con especies de importancia para la región.





Gobierno de
México

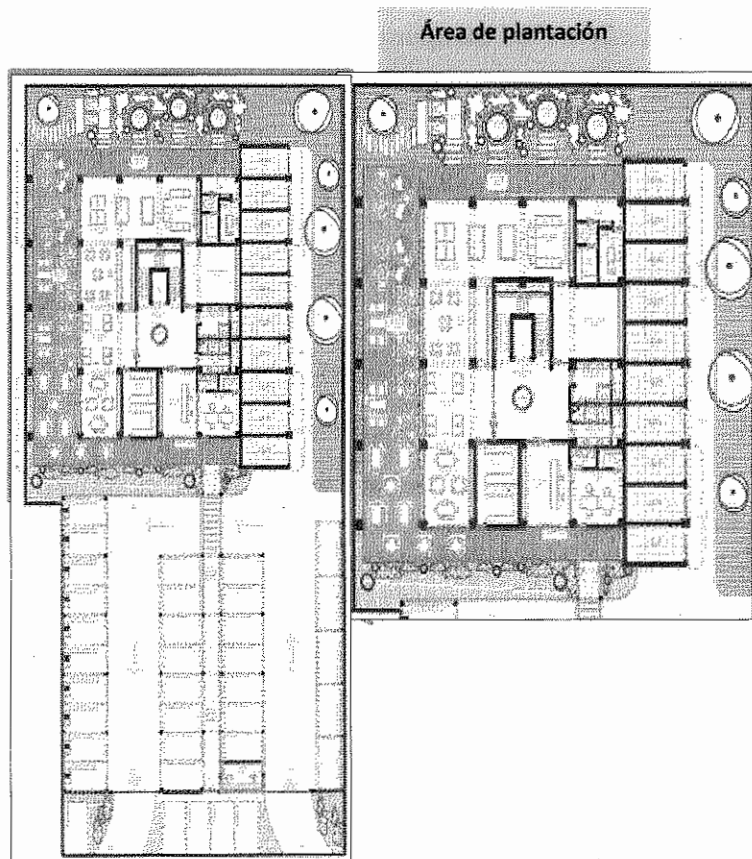
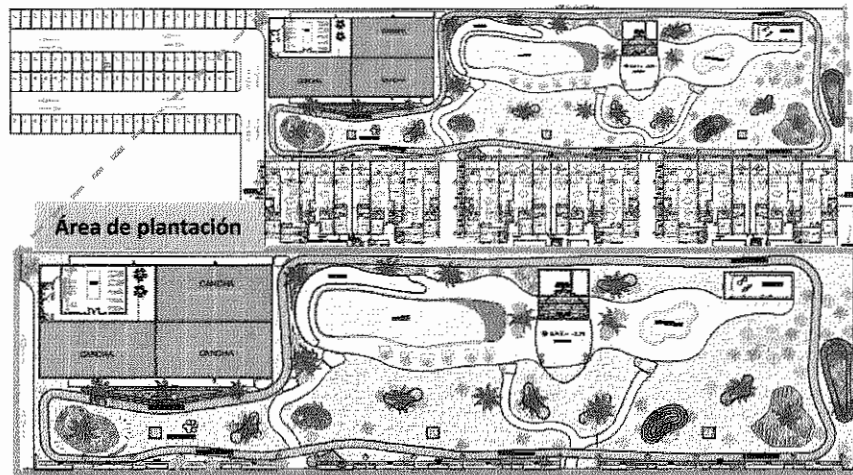
Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026



2026
año de
**Margarita
Maza**



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

Nombre y número de individuos a plantar.

Nombre común	Nombre científico	Número de individuos
Amapa	<i>Tabebuia rosea</i>	
Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	
Guamúchil	<i>Pithecellobium dulce</i>	
Palma Washingtonia	<i>Washingtonia robusta</i>	
Palma de coquito de aceite	<i>Attalea guacuyule</i>	400
Tronadora	<i>Tecoma stans</i>	
Guaje	<i>Leucaena leucocephala</i>	
Mahagua	<i>Hibiscus tiliaceus</i>	

Cronograma de actividades

El presente cronograma indica los tiempos y las actividades para la realización de la Reforestación como medida de compensación por los daños ocasionados por las obras.

Programa de Reforestación																
Etapa/Actividad	Mes												Año			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2	3	4	5
Preparación para la plantación																
Acondicionamiento del terreno																
Marcación																
Apertura de cepas																
Obtención de la planta																
Reforestación																
Preparación del sustrato																
Plantación																
Realización de las terrazas																
Instalación de alambrado de púas																
Mantenimiento (limpieza, retiro de RSU, protección contra plagas, apertura de canales)																
Monitoreo																
Informes																

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



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

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.

De acuerdo a lo anterior, en la **MIA-P** del **proyecto** se consideraron los siguientes pronósticos:

Pronóstico del escenario del sistema ambiental sin proyecto y sus actividades operativas.

El polígono donde se encontrará el **proyecto** está dentro de una zona en proceso de urbanización, sin embargo, las condiciones dentro del predio han permanecido igual desde hace años. En análisis comparativo entre el año 2008 y 2024, se pueden observar las condiciones de urbanización del área donde se localiza el **proyecto**, resaltando un crecimiento demográfico relevante, en donde desde el año 2008 ya se observan diferentes actividades antropogénicas que han tenido impactos negativos en las condiciones naturales de la zona, con esto y de acuerdo al análisis realizado en la **MIA-P**, se puede concluir que éste no mermará las condiciones naturales y ambientales de la zona, ni de la Región, ya que los impactos por actividades antropogénicas que había en 2008, son los mismos que del 2024.

Por lo anterior, en caso de que no se realice la construcción del **proyecto**, ambientalmente no existirá cambio en el área, ni de manera positiva, ni negativa, por tratarse de una zona urbanizada, en la que la playa a lo largo de los años se ha utilizado para esparcimiento del turismo local, nacional e internacional, las condiciones naturales ya han sido modificadas a través de las actividades antropogénicas señaladas y que han tenido impactos negativos en las condiciones naturales de la zona, con esto y de acuerdo al análisis realizado en la **MIA-P**, se puede concluir que éste no mermará las condiciones naturales y ambientales de la zona, ni de la región.

Aunado a lo anterior, el predio donde se pretende el levantamiento de esta infraestructura cuenta con una vegetación conservada, que con la presencia de los desarrollos inmobiliarios cercanos se ha visto mermada en las inmediaciones del **proyecto** y sin la presencia de éste se vería comprometida por la expansión de las actividades turísticas.

El **proyecto** comprende la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario, descrito en este documento, en un área total de 17,273.951 m², con el cual la afectación ambiental no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos (como el agua) y la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de personas que lo ocuparán.

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

De la evaluación de los impactos ambientales referidos en el Capítulo V de la **MIA-P**, se determinó que las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto**. En caso de que la operación y mantenimiento del **proyecto** no considerara la correcta disposición de las aguas residuales, y que éstas fueran vertidas en el cuerpo de agua cercano (estero o mar), ocasionaría grandes impactos a la fauna marina, terrestre, así como la contaminación de las aguas. De igual manera, si no se vigilara el consumo del recurso hídrico, la afectación sería a nivel regional para los habitantes de Bahía de Banderas, ya que no habría suficiente disponibilidad de éste.

Aunado a lo anterior, en el caso de que no se contemplara el correcto manejo de los Residuos Sólidos Urbanos (**RSU**), la



2026
año de
Margarita
Maza



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

zona se llenaría de basura, mermando las condiciones paisajísticas, así como, afectando el hábitat de las especies de fauna y las condiciones de vegetación que actualmente existen, pero principalmente se contaminaría el suelo y el agua en las inmediaciones.

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

La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas tanto de prevención, como de mitigación y/o compensación permitirá la operación sustentable del **proyecto**, además, como se ha venido mencionando no habrá afectación respecto a la contaminación de mantos freáticos, al suelo, o a la atmósfera por la inadecuada disposición de aguas residuales y Residuos Sólidos Urbanos (**RSU**). En seguimiento a lo anterior, se realizará la separación de los **RSU**, para ayudar en el reciclaje de éstos. De igual manera, las aguas residuales que se generen serán vertidas al drenaje del Condominio Maestro Los Flamingos.

Es importante resaltar, que el **proyecto** aplicará medidas que contribuyan a un consumo de agua responsable, para esto se contará con mecanismos ahorradores de agua. Asimismo, las afectaciones negativas se limitarán básicamente a la zona que abarca el área del **proyecto**, minimizando al máximo o incluso eliminando aquellas que pudieran generarse en la zona circundante.

11 Opiniones recibidas.

En respuesta al oficio núm. **138.01.03/3372/2025** de fecha *11 de septiembre de 2025*, la dependencia **OROMAPAS** informa en el oficio **D.G. 1679/2025** de fecha *03 de octubre de 2025* lo siguiente:

Proyecto	Promovente	Ubicación	Agua Potable	Alcantarillado San.
"MIA-P Desarrollo Inmobiliario En El Lote Rc.7.B, Flamingos, Bahía de Banderas"	PROMOTORA IÑIGUEZ, S.A.P.I. DE C.V. C.Eugenio Alejandro Iñiguez Mendoza	Se ubica en el lote RC7-B, dentro del Condominio Maestro Flamingos, en el Ejido de Bucerías, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.	NO EXISTEN SERVICIOS de este Organismo Operador.	NO EXISTEN SERVICIOS de este Organismo Operador.

Nota: Las distancias y puntos de entronque plasmados en los comentarios, se realizaron tomando en cuenta la infraestructura existente con la que cuenta este Organismo Operador.

Cuando se tenga la necesidad de prestar los servicios a través de los camiones de desazolve (Tipo Vactor) propiedad del Organismo Operador a los Consejos de Agua, a particulares, comerciales e industriales, se realizará aplicando el cobro apegado a la Ley de Ingresos del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, para el ejercicio fiscal 2025, teniendo siempre como prioridad la ciudadanía y usuarios en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

12 Análisis Técnico.

Con base en los anteriores argumentos, esta Oficina de Representación dictaminó sobre la viabilidad ambiental 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, 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. Por lo que esta Oficina de representación sustenta su decisión en los siguientes razonamientos:

Al respecto, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, determina que las medidas y acciones propuestas por la **promovente** en la **MIA-P** presentada, son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.

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 la **promovente** 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 pudiera ocasionar.

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 VII, 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) Fracción I, 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 fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción 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



2026
año de
Margarita
Maza



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

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 **"Desarrollo Inmobiliario en el Lote RC.7.B., Flamingos, Bahía de Banderas"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, propuesto a ubicarse en el Lote RC7-B, dentro del Condominio Maestro Los Flamingos, en el Ejido de Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.

- El **proyecto** está compuesto por diferentes etapas, comenzando por la preparación del sitio con el cambio de uso de suelo en una parte de la superficie del polígono, para darle paso a la etapa de construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario que abarca un polígono de 17,273.951 m², mismo que será subdividido en tres macrolotes identificados como MAC I (área comercial) conformado por un sótano donde se encontrará el estacionamiento (65 cajones), una plaza frente a la cual habrá 15 cajones más de estacionamiento y una torres de 6 niveles para los locales comerciales, escaleras y elevador y sus respectivas circulaciones; MAC II (área habitacional vertical, compuesta por 102 unidades), este será el macrolote de mayor superficie y contará con un área con 90 cajones de estacionamiento con sus respectivas circulaciones, el área habitacional se conformará por tres torres de departamentos (Torre A, B y C) de 6 niveles cada una (con 34 unidades por torre), estas estarán sobre un sótano con capacidad de 135 cajones de estacionamiento, frente a las torres se encontrara el Lobby y 40 cajones de estacionamiento, asimismo contará con gimnasio, tres canchas, alberca, chapoteadero, un a palapa (con baños), área de camastros y arenero, cuarto de máquinas, kids club, un área pets friendly, una pista de jogging, áreas verdes y andadores; y MAC III (área habitacional vertical, compuesta por 10 unidades) conformada por una torre de 6 niveles (con 10 unidades), en el nivel 1 se encontrarán las amenidades y áreas comunes que contarán con tres jacuzzis, regaderas, caminamientos, áreas verdes, 10 bodegas, dentro del edificio se encontrará la recepción, oficina, baños, un área de almacén, un SPA con cuarto de sauna, cuarto para masajes y regaderas, contará con una sala de TV, sala de juegos, bar, lounge bar, restaurante, distribuidor y las escaleras y elevador que llevaran a todos los niveles que conformaran la torre, terraza exterior alrededor del edificio, un área de estacionamiento (con 35 cajones) y una caseta de ingreso.

En la siguiente tabla se resumen los conceptos y superficies que integran el **proyecto**:

Superficie de obras a construir en el polígono MAC I.

Desarrollo Inmobiliario en el Lote RC.7.B., Flamingos, Bahía de Banderas	
MAC I	
Obras Sótano	Superficie (m ²)
Estacionamiento (65 cajones, etc.)	1,037.35



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

Vialidad	886.93
Circulaciones, elevador y escaleras de acceso a planta alta	39.93
Superficie libre de obras	275.79
Superficie total: 2,240.00 m²	

MAC I	
Obras Nivel 1 al 6	Superficie (m²)
Nivel 1 de edificio de locales comerciales	686.59
Circulaciones, elevador y escaleras de edificio nivel 1	113.41
*Nivel 2 de edificio de locales comerciales	686.59
*Circulaciones, elevador y escaleras de edificio nivel 2	113.41
*Nivel 3 de edificio de locales comerciales	73.14
*Circulaciones, elevador y escaleras de edificio nivel 3	276.86
*Terraza nivel 3	50.07
*Nivel 4 de edificio de locales comerciales	73.14
*Circulaciones, elevador y escaleras de edificio nivel 4	276.86
*Nivel 5 de edificio de locales comerciales	73.14
*Circulaciones, elevador y escaleras de edificio nivel 5	276.86
*Nivel 6 de edificio de locales comerciales	73.14
*Circulaciones, elevador y escaleras de edificio nivel 6	276.86
Plaza	643.27
Rampa de acceso a estacionamiento en sótano	247.61
Ingreso peatonal (escaleras y rampa)	35.99
Cajones de estacionamiento	262.34
Superficie libre de obras	250.79
Superficie total: 2,240.00 m²	





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

(*) No se considera en el total de superficie ya que serán construidos sobre la misma superficie de desplante del nivel 1. En resumen, se presenta el desplante de obras en el macrolote "MAC I", siendo el desplante de obras techadas de 800 m².

MAC I	
Desplante de obras	Superficie (m²)
Nivel 1 de edificio de locales comerciales	800
Plaza	643.27
Rampa de acceso a estacionamiento en sótano	247.61
Ingreso peatonal (escaleras y rampa)	35.99
Cajones de estacionamiento	262.34
Superficie libre de obras	250.79
Superficie total: 2,240.00 m²	

Superficie de obras a construir en el polígono MAC II.

Desarrollo Inmobiliario en el Lote RC.7.B., Flamingos, Bahía de Banderas	
MAC II	
Obras Sótano	Superficie (m²)
Estacionamiento (95 cajones, etc.)	1,425.89
Vialidad	894.66
Circulaciones, elevador y escaleras de acceso a planta alta	121.91
Bodegas y pasillo	299.68
Superficie libre de obras	9,817.49
Superficie total: 12,559.63 m²	

MAC II	
Obras Nivel 1	Superficie (m²)
Torre A	792.00
Torre B	792.00



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

Torre C	792.00
Lobby	87.75
Estacionamiento frente a torres (40 cajones)	500.13
Pasillos/andadores (área habitacional)	832.68
Vialidades exteriores (se contemplan parte del ingreso a estacionamiento exterior)	1,270.39
Estacionamiento exterior (90 cajones)	1,125.08
Vialidad (contempla banquetas)	847.51
Gimnasio (incluye superficie de terraza)	200.00
Canchas	616.06
Alberca	272.97
Arenero	78.87
Cuarto de máquinas	42.18
Palapa (incluye superficie de baños)	125.73
Chapoteadero	49.87
Kids club	86.01
Jardineras área de palapa	21.74
Área de camastros/andadores	447.27
Pista de Jogging	493.54
Área verde	2,842.67
Andadores/caminamientos	243.18
Obras Nivel 2 al 6	
*Torre A nivel 2 al 5 (cada nivel cuenta con una superficie de 792 m²)	3,168.00
*Torre A (nivel 6)	796.00
*Torre B nivel 2 al 5 (cada nivel cuenta con una superficie de 792 m²)	3,168.00
*Torre B (nivel 6)	796.00
*Torre C nivel 2 al 5 (cada nivel cuenta con una superficie de 792 m²)	3,168.00





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

*Torre C (nivel 6)	796.00
Superficie total: 12,559.63 m²	

(*) No se considera en el total de superficie ya que serán construidos sobre la misma superficie de desplante del nivel 1. En la siguiente tabla se presenta el desplante de obras techadas en el macrolote "MAC II":

MAC II	
Desplante de obras techadas	Superficie (m²)
Torre A	792.00
Torre B	792.00
Torre C	792.00
Lobby	87.75
Parte de pasillos área habitacional	219.83
Gimnasio	170.50
Cuarto de máquinas	42.18
Palapa (incluye superficie de baños)	125.73
Kids club	86.01
Superficie total: 3,108.00 m²	

Superficie de obras a construir en el polígono MAC III.

Desarrollo Inmobiliario en el Lote RC.7.B., Flamings, Bahía de Banderas	
MAC III	
Obras Nivel 1 al 6	Superficie (m²)
Torre (Amenidades: Recepción, oficinas, restaurante, bar y lounge bar, SPA, salas de juego y TV, área de almacén, baños)	453.66
Bodegas	171.49
Terraza exterior	238.32
3 Jacuzzis (cada uno de 5.31 m²)	15.93
Regaderas	3.77
Tumbonas/reposeras	3.30
Caminamientos	16.34
Área verde	326.09
Ingreso al edificio	9.01



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

Estacionamiento interior (30 cajones)	439.53
Vialidad interior (contempla la superficie de la banqueta de ingreso)	579.67
Caseta de ingreso	13.69
Estacionamiento exterior (5 cajones para visitantes)	68.75
Jardineras	47.00
Rampas de ingreso	66.73
Andadores/banqueta	21.04
*Nivel 2	966.00
*Nivel 3	966.00
*Nivel 4	966.00
*Nivel 5	966.00
*Nivel 6	966.00
*Azotea	45.00
Superficie total: 2,474.32 m²	

(*) No se considera en el total de superficie ya que serán construidos sobre la misma superficie de desplante del nivel 1. En la siguiente tabla se presenta el desplante de obras techadas en el macrolote "MAC III":

MAC III	
Desplante de obras techadas	Superficie (m²)
Torre (Amenidades: Recepción, oficinas, restaurante, bar y lounge bar, SPA, salas de juego y TV, área de almacén, baños)	453.66
Bodegas	171.49
Terraza exterior	238.32
Estacionamiento interior (30 cajones), banqueta, parte de vialidad e ingreso al edificio	556.42
Caseta de ingreso	13.69
Superficie total: 1,433.58 m²	

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

SEGUNDO. - SEGUNDO. - La presente autorización surte efectos una vez que sea notificada al interesado, y tendrá vigencia de **20 (veinte) años** para realizar las actividades de preparación del sitio, construcción, operación y



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto**, dicho plazo comenzará una vez que haya obtenido los permisos que correspondan, considerando las condiciones y plazos siguientes:

- Que tiene un plazo de 30 días, contados a partir de la notificación de este resolutivo, para tramitar y obtener las licencias, autorización y/o permisos de construcción, según aplique del Municipio y/o Estado.
- Que tiene un plazo de 6 meses, contados a partir de la notificación de este resolutivo, para tramitar y obtener la Autorización del Cambio de uso de suelo de terrenos forestales, para la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto**.

En caso de que resulten insuficientes los plazos otorgados, **la promovente**, deberá presentar el trámite de modificación al que se refiere el término **QUINTO** del presente Resolutivo, en el que deberá establecer el **proyecto** de manera en que de cumplimiento a las Leyes y Reglamentos aplicables; se apercibe a **la promovete** que en caso de no cumplir lo anterior, este resolutivo dejará de surtir efectos y se dará vista a **PROFEPA**.

Queda estrictamente prohibido realizar cualquier obra o actividad de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del **proyecto**, sin que previamente se haya cumplido con el presente término.

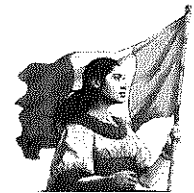
Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de la **promoventes**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en el presente oficio. Para lo anterior, 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 ingresaran 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**.

Asimismo el ingreso del trámite de ampliación de plazo podrá acompañarse del documento oficial emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nayarit, a través del cual esa instancia haga constar que los **promoventes** han dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes así como con las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en la resolución; el no contar con el oficio de la **PROFEPA** que se solicita, será motivo suficiente para que no preceda la ampliación de plazo solicitada.

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 la **promovente** decidan llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberán indicarlo a esta Oficina de Representación, atendiendo a lo dispuesto en el término **QUINTO** del presente oficio.

CUARTO. - La **promovente**, queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del **RLGEEPAMEIA**,





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

en caso de que desistan 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. - La **promovente** en el caso supuesto que decidan realizar modificaciones al **proyecto**, deberán 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 ingresan 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, la **promovente** deberán notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que 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 la **promovente** tramiten, y en su caso, obtengan las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras y actividades 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 la **promovente** 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



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

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

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 la **promovente**, por lo cual deberán 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:

El desarrollo del **proyecto**, se deberá sujetar a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, las acciones de compensación y mitigación propuestos por la **promovente**, así como lo dispuesto en la presente Resolución, conforme a la siguientes condicionantes:

- 1 Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, deberán 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.
- 2 Presentar antes del inicio de las obras y actividades, un **Programa de Vigilancia Ambiental**, considerando al menos los siguientes puntos:
 - Descripción del o los métodos y técnicas empleados para llevar a cabo el seguimiento de la aplicación de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas y condicionadas, indicando materiales y personal requerido.
 - Descripción específica de los indicadores ambientales de seguimiento que se usarán para determinar la eficiencia de las acciones propuestas en la **MIA-P** del **proyecto**.
 - Acciones de respuesta cuando con la aplicación de las medidas no se obtengan los resultados esperados.
 - Plazos de ejecución de las acciones y medidas, presentando el cronograma de ejecución de las acciones y medidas.
 - Presentar la propuesta de "Bitácora Ambiental", en la cual se deberá registrar diariamente, ejecución de cada uno de los Programas considerados para este **proyecto**.
- 3 Establecer un programa de Manejo de Residuos Sólidos, en el cual se establezca la separación, valorización y





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

compactación de los mismos, previo al inicio del **proyecto** y en termino no mayor a 3 meses deberán de presentar copia del contrato de servicio de recolección de residuos sólidos para aquellos que no sean susceptibles de aprovechamiento e incorporar a sus informes anuales la disposición de dichos recursos.

- 4 En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, deberán 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**.
- 5 Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
- 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 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**, la **promovente** deberán 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.
- 9 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 **promovente** 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.
- 10 El concreto y/o asfalto requerido para el proyecto, deberán ser adquiridos de Plantas de concreto y/o Plantas de asfalto debidamente autorizadas por la Secretaría de Desarrollo Sustentable (**SDS**) mediante la Licencia Ambiental de Funcionamiento o el documento que la sustituya.
- 11 En caso de que la empresa constructora sean la misma **promovente** deberán obtener su alta como generador de residuos peligrosos mediante trámite **SEMARNAT-07-017 "Registro de generadores de residuos peligrosos"**. Sin embargo, si contratan los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **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, deberán verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

peligrosos.

- 12 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 la **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; la **promovente** deberán comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
- 13 Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
- 14 Al fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia el estero, la **promovente** deberán llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la contaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - La dispersión de la luz al estero, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia el estero.
 - **Implementar y mantener acciones de conservación, restauración y fortalecimiento de la flora endémica**, particularmente del ecosistema de manglar existente en el sitio, durante la totalidad de la vida útil del **proyecto**.
 - Prevenir y evitar de manera permanente, en todas las etapas del **proyecto** cualquier tipo de descarga de aguas residuales al estero, garantizando el adecuado manejo y tratamiento de las aguas generadas.
 - Abstenerse de realizar modificaciones a cauces naturales, invadir la zona federal o ejecutar obras y/o instalaciones, así como de colocar barreras físicas que alteren o impidan la conectividad biológica y funcional del ecosistema.
- 15 Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente 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 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 a reubicar.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

- Los motivos de la reubicación.
- Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
- La anuencia del propietario del predio para la reubicación y destino de los ejemplares de fauna silvestre.

OCTAVO. -Deberá 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, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promovente** desistan de la ejecución del **proyecto**.

NOVENO. - La **promovente**, deberá demostrar que firmó el convenio correspondiente para tener derecho a los servicios de agua potable, drenaje sanitario y saneamiento de aguas residuales, del cual deberá de presentar copia certificada, previo al inicio del **proyecto** y en termino no mayor a 6 meses.

DÉCIMO. - La **promovente** deberá elaborar y presentar para su análisis y verificación 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 la **promovente** 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 en caso de ser necesario. 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 termino. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

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

DECIMOSEGUNDO. - La **promovente**, serán los únicos responsables 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**.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio ORENAY/UGA/DIRA/1700/2026

DECIMOTERCERO. - 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 ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del **RLGEEPAMEIA**.

DECIMOCUARTO. -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.

DECIMOQUINTO. - La **promovente**, deberán mantener en su domicilio registrado en la **MIA-P**, copias respectivas del expediente, de la propia **MIA-P**, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

DECIMOSEXTO. - Se hace del conocimiento a la **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 3° fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DECIMOSÉPTIMO. - Notificar el contenido del presente oficio al C. [REDACTED] Representante legal de la persona moral denominada **PROMOTORA INÍGUEZ, S.A.P.I. 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. HÉCTOR 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 Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
c.c.e.p. **MTRA. 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 18NA2025TD076

No. Bitácora: 18/MP-0016/09/25
JRG/REPA/klmm

