



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Tepic, Nayarit a 02 de marzo de 2026

Asunto: Se emite Resolutivo.



Recibi Original - 13-03-26



Presente.

Personas autorizadas para recibir notificaciones:

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el [redacted] que en lo sucesivo se denominará el **promovente**, para el **proyecto** denominado "Los Picos 56", ubicado en la **localidad de Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, en Av. Los Picos No. 56, Fracc. Playas de Huanacaxtle, C.P. 63732 (lote 07/B-05).**

RESULTANDO

- I. Que el 22 de octubre de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito mediante el cual el promovente, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2025TD090**.
- II. Que el 23 de octubre de 2025, se publicó la recepción del proyecto en la Gaceta Ecológica núm. **DGIRA/0048/25**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 16 al 22 de octubre de 2025 y extemporáneos.
- III. Que el 28 de octubre de 2025, mediante escrito de fecha 24 de octubre de 2025, el promovente, presentó la página del periódico de fecha 24 de octubre de 2025, en la cual se publicó el extracto del proyecto, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la LGEEPA.



2026
año de
**Margarita
Maza**



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

- IV. Que el 3 de noviembre de 2025 mediante el oficio núm. **138.01.03/4325/2025**, se notificó a **Ayuntamiento de Bahía de Banderas** el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- V. Que el 3 de noviembre de 2025 mediante el oficio núm. **138.01.03/4326/2025**, se notificó a **OROMAPAS** el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VI. Que el 3 de noviembre de 2025 mediante el oficio núm. **138.01.03/4327/2025**, se notificó a la **Secretaría de Desarrollo Sustentable (SDS)** el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VII. Que el 3 de noviembre de 2025 mediante el oficio núm. **138.01.03/4387/2025**, se solicitó a la **Dirección General de Restauración Ambiental** la opinión técnica en materia de su competencia.
- VIII. Que el 6 de noviembre de 2025, esta Oficina de Representación 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.
- IX. Que mediante el oficio No. **130.01.03/4920/2025**, de fecha **25 de noviembre de 2025**, se solicitó al **Jefe de la Unidad Jurídica** de esta **Oficina de Representación** la emisión del dictamen jurídico correspondiente al proyecto.
- X. Que el **28 de noviembre de 2025**, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio No. **130.00.01/5040/2025**, mediante el cual la Unidad Jurídica emitió su **pronunciamiento** respecto del oficio No. **130.01.03/4920/2025**, cuyas observaciones se incluyen en el **Considerando 11** del presente oficio, **Opiniones Recibidas**.
- XI. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se han recibido respuesta a los oficios referidos en los Resultandos, V, VI, VII y VIII del presente Oficio, por lo que se considera que las Unidades Administrativas consultadas, no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

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 fracción IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Inciso Q), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 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.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º 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 una **obra de desarrollo inmobiliario** de tipo turístico-residencial, específicamente la construcción y operación de un **condominio vertical**, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la **LGEEPA** y 5º Inciso Q) 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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, el **promoviente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el Resultando IV 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 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 **promoviente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**.



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Una vez analizada la información de la **MIA-P**, y de acuerdo con lo manifestado por el **promovente** en éstas, el **proyecto** consiste en una **obra de desarrollo inmobiliario** de tipo turístico-residencial, específicamente la construcción y operación de un **condominio vertical**. Se trata de un edificio habitacional de seis niveles (más un sótano y azotea) que **albergará 22 departamentos** en modalidad de condominio.

La **superficie total del predio** que se adopta para efectos de la MIA y de la tramitación administrativa es de **401.54 m²**.

El predio destinado al proyecto (lote 07/B-05) cuenta con **401.54 m²**. La **superficie para obras permanentes sobre rasante** se integra por la **huella edificada (planta baja)** de **248.46 m²** y las **superficies duras complementarias** de uso abierto (andadores/pisos exteriores registrados en el expediente por **69.57 m²**, más terrazas sobre losa del sótano, rampas y plataforma para transformador/medidores), que se distribuyen dentro del **remanente abierto de 153.08 m²**.

Características particulares del proyecto

El diseño del condominio incluye **amenidades y servicios complementarios** para garantizar la funcionalidad y comodidad de sus ocupantes. En el sótano se proyecta un estacionamiento con capacidad para 11 automóviles (aproximadamente un cajón por cada dos unidades habitacionales), además de áreas de almacenamiento (bodegas) y cuarto de máquinas. La planta baja contará con el acceso principal, un vestíbulo o lobby, un área ajardinada, un núcleo de circulación (escaleras y elevador) y **dos departamentos**. Los niveles superiores (Primer a Quinto nivel) tendrán **cuatro departamentos por planta**, cada uno con sala, cocina, área de lavado, una recámara y baño completo (algunas unidades con terraza). En la azotea (rooftop) se contempla un área común con terraza al aire libre, pérgola, **alberca** y sanitarios para uso de los condóminos. En total, la superficie construida será de aproximadamente **1,528 m²** sobre un lote de **401.54 m²** de terreno.

Otras obras permanentes relevantes

Elemento	Magnitud	Unidad	Observación/fuente
Total de construcción (todos los niveles)	1,528.35	m ²	Sumatoria de niveles autorizados; dato de contexto (no equivale a ocupación en planta).
Bardeo perimetral	313.61	m lineales	Obra permanente lineal (no m ²).
Sótano	384.46	m ²	Obra permanente subterránea ; no incrementa ocupación en superficie.
Rooftop/Servicios	37.59	m ²	Obra permanente sobre azotea (amenidades/servicios).
Pergolado	26.91	m ²	Obra semipermanente sobre azotea (amenidades).



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Elemento	Magnitud	Unidad	Observación/fuente
Alberca	74.13	m ³	Obra permanente sobre azotea (amenidades).

En síntesis, el predio destinado al proyecto (lote 07/B-05) cuenta con **401.54 m²**. La **superficie para obras permanentes sobre rasante** se integra por la **huella edificada (planta baja)** de **248.46 m²** y las **superficies duras complementarias** de uso abierto (andadores/pisos exteriores registrados en el expediente por **69.57 m²**, más terrazas sobre losa del sótano, rampas y plataforma para transformador/medidores), que se distribuyen dentro del **remanente abierto de 153.08 m²**.

La descripción completa de los niveles y planos arquitectónicos del **proyecto** se encuentra en el capítulo II de la **MIA-P**.

Descripción del proyecto por etapas.

Cronograma calendarizado de las etapas del proyecto, incluyendo las acciones ambientales relevantes en cada fase.

Etapas del Proyecto	Actividades Principales	Duración / Periodo
Planeación y Trámites	Estudios de ingeniería y diseño; elaboración de la MIA; obtención de permisos ambientales, licencias de construcción y uso de suelo; gestión de financiamiento y contrataciones preliminares.	~1 año (Preparativos previos al inicio de obra)
Construcción y Equipamiento	Preparación del sitio (despeje y desbroce de vegetación limitado, nivelación); construcción de la obra civil (cimentación, estructura, cerramientos); instalación de equipamiento e infraestructuras auxiliares (sistemas eléctricos, hidráulicos, sanitarios); medidas de mitigación durante obra (control de polvo, manejo de residuos de construcción, protección de áreas no impactadas).	~2 años de obra (fase constructiva completa)
Operación y Mantenimiento	Etapa de funcionamiento del proyecto. Uso del edificio/instalación para sus fines previstos. Mantenimiento preventivo y correctivo rutinario (inspecciones estructurales, renovación de equipos cada cierto período, reparaciones menores); ejecución continua de programas ambientales : manejo de residuos operativos, monitoreo de emisiones/efluentes, eficiencia energética, seguridad y salud. Medidas ambientales post-construcción (p. ej., reforestación compensatoria si corresponde, mantenimiento de áreas verdes) incluidas.	~50 años de vida operativa (periodo largo plazo)
Desmantelamiento y Cierre	Demolición al término de la vida útil. Desmontaje cuidadoso de la estructura y retiro de equipos obsoletos; gestión adecuada de residuos generados (reciclaje de materiales, disposición final segura de residuos peligrosos si los hay); restauración del sitio (nivelación, reforestación o rehabilitación del terreno para que recupere condiciones estables). Esta fase incorporará las medidas de mitigación finales propuestas en la MIA para el abandono del sitio. <i>Nota:</i> La ejecución de esta etapa dependerá de que el proyecto no continúe operando más allá de la vida útil autorizada.	~6 meses (al año 50, o según se requiera)



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Preparación del sitio.

Instalación de equipo de apoyo a la obra.

En primer término, se habilitará la infraestructura temporal necesaria para arrancar la obra. Esto incluye la **delimitación del sitio con malla o tapiales de protección**, la colocación de señalamientos informativos y preventivos, así como la instalación de **oficinas provisionales, bodegas y sanitarios temporales** para el personal de construcción. Se dotará de conexiones provisionales de agua y electricidad (o planta generadora) para las actividades de obra, y se implementará una zona de acceso controlado para la entrada y salida de maquinaria y camiones. Estas **obras provisionales** aseguran que la construcción se desarrolle de forma ordenada y segura, reduciendo riesgos al personal y a los transeúntes. Al finalizar la construcción, todas las instalaciones temporales serán retiradas por completo del predio.

Despeje y desbroce de vegetación.

Se limpiará el terreno retirando la vegetación herbácea y ruderal existente en la huella del proyecto. Conforme a la autorización obtenida (oficio **ARB/XII/005/2024**), se realizará la **tala de un ejemplar de parota (*Enterolobium cyclocarpum*)** que se encuentra dentro del área de edificación y el **trasplante de un ejemplar de papelillo (*Bursera simaruba*)** a una zona destinada para su reubicación. Dichas acciones se llevarán a cabo respetando las condiciones del permiso, con presencia de especialistas en arboricultura para maximizar la probabilidad de supervivencia del árbol trasplantado. La materia vegetal removida (ramas, troncos, follaje) será gestionada adecuadamente: se destinará a **composta, astillado o disposición en sitio autorizado**, según corresponda, evitando quema a cielo abierto. Adicionalmente, se procurará rescatar suelo vegetal fértil de la capa superficial durante el desbroce, para su posible reutilización en áreas verdes del proyecto o en la rehabilitación posterior del sitio.

Movimiento de tierras.

Considerando que el terreno presenta un **microrelieve con pendiente aproximada del 3%**, se llevarán a cabo trabajos de terracería para adecuar la topografía al desplante del edificio. Con base en los resultados del **estudio de mecánica de suelos**, se definirá la profundidad de desplante de la cimentación y las necesidades de corte o relleno. En esta etapa se realizará la **excavación del sótano** (planta baja semisótano) y de las zapatas o losa de cimentación, extrayendo material del subsuelo hasta alcanzar las capas resistentes requeridas. El volumen de tierra producto de





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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

las excavaciones será considerable, por lo que **se transportará en camiones** a tiraderos o bancos de préstamo autorizados por la autoridad municipal, en caso de no poderse reutilizar en rellenos dentro del mismo predio. Durante el movimiento de tierras se empleará maquinaria pesada (por ejemplo, retroexcavadoras, cargadores y camiones de volteo), y **se implementarán medidas de mitigación** como riego periódico para evitar la dispersión de polvo y la formación de lodo en vialidades aledañas. La nivelación final asegurará que el terreno tenga las pendientes apropiadas para el flujo de aguas pluviales, evitando encharcamientos.

Etapas de construcción.

Construcción de infraestructura hidráulica, sanitaria y eléctrica.

Paralelamente a la estructura principal, se instalará la **infraestructura de servicios básicos** al interior del predio. Esto comprende la **red hidráulica** (tuberías de agua potable), la **red sanitaria** (tuberías de drenaje para aguas residuales) y la **red eléctrica** (canalizaciones, cableado y centro de carga), necesarias para dotar al edificio de agua, drenaje y energía. Se colocarán tuberías de PVC o polietileno de alta densidad para la alimentación de agua potable desde la toma municipal y para la descarga de aguas negras hacia la red de alcantarillado público. Asimismo, se construirán registros, pozos de visita y una **cisterna de agua potable** en el sótano para almacenamiento y regulación del suministro. En cuanto a la conexión eléctrica, se gestionará con la compañía suministradora (CFE) la instalación de un **punto de conexión y medidor**, y si es necesario, de un transformador tipo pedestal para atender la carga del edificio. Todas estas obras asociadas se ejecutarán conforme a la normatividad técnica vigente y en coordinación con las autoridades y empresas de servicio, garantizando la **disponibilidad de servicios básicos** (agua potable, drenaje, energía eléctrica, vías de acceso, etc.) suficientes para el proyecto. En la **Tabla 1** se resumen las obras asociadas y los servicios requeridos para la operación del desarrollo.

Obras asociadas y los servicios requeridos para la operación del desarrollo.

Obra/Servicio Asociado	Descripción
Agua potable	Conexión a la red municipal de agua en Av. Los Picos, incluyendo tubería principal de alimentación, instalación de medidor oficial y construcción de cisterna de almacenamiento en sitio (capacidad acorde al consumo de 22 departamentos). Un sistema de bombeo llevará el agua a tanques elevados si se requieren para garantizar presión.
Drenaje sanitario	Empalme al alcantarillado sanitario municipal existente en la zona (o construcción de línea de drenaje hacia el punto de descarga más cercano). Se instalarán registros sanitarios y tuberías con





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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Obra/Servi- cio Asociado	Descripción
	pendiente adecuada para evacuar las aguas residuales de baños, cocinas y áreas de servicio hacia la red pública.
Drenaje plu- vial	Sistema de captación de aguas pluviales del edificio mediante bajantes y canaletas. El agua de lluvia será dirigida a pozos de absorción dentro del predio para infiltrar al subsuelo y/o conectada a la red pluvial municipal (si existe), mitigando escorrentías hacia la vía pública. Se incluirán rejillas y registros pluviales para manejo de tormentas y se evitará la descarga directa de agua sin control.
Energía eléc- trica	Conexión a la red de distribución de CFE mediante acometida subterránea. Se instalará un transformador (en caso necesario por carga) y un tablero general de distribución en el cuarto de máquinas. La obra contempla el tendido de ductos y cableado eléctrico desde el punto de entrega de CFE hasta el interior del edificio, así como un sistema de respaldo con planta de emergencia o respaldo por baterías si lo requiere la normatividad.
Vialidad y acceso	Uso de la vialidad existente (Avenida Los Picos) para acceso principal. Se construirá una rampa de acceso al sótano para estacionamiento de residentes (espacio para aproximadamente 11 cajones, uno por departamento), así como una entrada peatonal segura. No se requieren nuevas vías públicas, pero sí la adecuación de banquetas, guarniciones y un área de ingreso para vehículos de residentes y visitantes. Durante la construcción, se empleará una entrada provisional para maquinaria, la cual se reintegrará al entorno al concluir la obra.

Construcción de la estructura del edificio.

Una vez preparado el terreno y realizadas las acometidas de servicios principales, se procederá a la **edificación de la estructura** del inmueble multifamiliar. El proyecto consta de **6 niveles sobre nivel de banqueta** más un **sótano** y área de azotea (rooftop) acondicionada, por lo que la construcción implicará técnicas de obra vertical convencional. Inicialmente se colará la **cimentación** con zapatas aisladas ligadas con contrarabes usando concreto armado, garantizando la estabilidad del edificio frente a las cargas previstas. Posteriormente se levantarán los **elementos estructurales verticales** (columnas y muros de carga de concreto reforzado) y los **entrepisos de losas macizas** que conformarán cada nivel habitacional. El sistema constructivo podría incluir marcos de concreto reforzado o muros de concreto vaciado in situ, complementados con refuerzo de acero según cálculos estructurales. A medida que se avanza en altura, se instalarán andamios y, en su caso, se utilizará una **grúa torre o grúa móvil** para izar materiales (acero, cimbra, concreto premezclado) hasta los pisos superiores. Cada nivel integrará la distribución de **22 departamentos en total** (repartidos en los 6 pisos, con un promedio de ~3 a 4 unidades por planta, dependiendo del diseño). Durante esta fase, se controlarán las emisiones de ruido y polvo, y se restringirán los horarios de trabajo pesado conforme a los reglamentos locales, para mitigar molestias a las viviendas colindantes.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Instalación de equipamiento y servicios (acabados).

Con la estructura terminada, se procederá a la **obra negra y obra fina** del edificio. Esto incluye la construcción de muros divisorios (tablaroca o block según proyecto), aplanados, instalación de cancelería en ventanas, puertas, y recubrimientos en pisos y muros. Simultáneamente, se montarán las **instalaciones especiales y equipamientos** del conjunto habitacional. Entre ellos destaca la instalación de un **elevador** tipo residencial de pasajeros, desde el sótano hasta el rooftop, incluyendo su cuarto de máquinas y sistemas de seguridad. También se instalarán equipos como **sistemas de aire acondicionado** en áreas comunes (si se contemplan) y preparaciones en cada departamento para minisplits. En la **azotea y amenidades** se integrará la construcción de la **alberca** (alberca con muro llorón y canal infinity, además de chapoteadero, con sus sistemas de bombeo y filtrado), la colocación de **pérgolas o terrazas techadas** para sombra, así como barandas de protección, mobiliario fijo y jardinería ornamental en estas áreas recreativas. Asimismo, se implementarán sistemas contra incendio (extintores en cada nivel, hidrantes o rociadores si la normativa lo exige) y se equiparán las instalaciones eléctricas con luminarias LED eficientes en áreas comunes. Todos los aparatos y sistemas serán instalados conforme a las especificaciones técnicas y normativas, realizando pruebas de funcionamiento. En esta etapa también se contemplan los *acabados finales*: pintura interior y exterior con colores acordes al entorno, impermeabilización de azotea, instalación de accesorios en baños y cocinas, y colocación de señalamientos (por ejemplo, rutas de evacuación). Al concluir, el edificio quedará dotado de todos los servicios y amenidades listos para su uso.

Limpieza general de la obra.

Finalizadas las construcciones e instalaciones, se efectuará una **limpieza profunda de todo el sitio** antes de la entrega del inmueble para su uso. Este proceso abarca la recolección y retiro de **escombros, sobrantes de materiales y basura** generada durante la obra. Se barrerán y lavarán las superficies para eliminar polvo y residuos de construcción tanto en el interior de los departamentos como en las áreas comunes, sótano y azotea. Los contenedores de residuos temporales se vaciarán por completo y se gestionará la disposición final de todos los desechos conforme a la normativa. En particular, los residuos de manejo especial (por ejemplo, restos de solventes, pinturas, aceites de maquinaria) se entregarán a empresas autorizadas para su tratamiento, y los residuos sólidos convencionales se transportarán al **sitio de disposición municipal** (relleno sanitario) autorizado. Al término de la limpieza, se retirarán también las **instalaciones provisionales** de obra (fallas, bodegas, sanitarios portátiles), dejando el terreno y el edificio libre de obstáculos, listo para su operación. Se realizará una inspección final para verificar que





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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

no queden materiales peligrosos ni condiciones de riesgo (clavos, varillas expuestas, etc.), cumpliendo así con las condiciones de seguridad y ambientales antes de la ocupación del inmueble.

Etapas de operación y mantenimiento.

Uso habitacional y ocupación.

En la etapa de operación, el edificio funcionará como un conjunto habitacional de **22 departamentos** que brindará alojamiento de manera **permanente o temporal** (uso residencial particular o de tipo turístico, según el perfil de los ocupantes). Las actividades típicas incluyen la **habitación y estancia diaria** de los residentes, quienes realizarán en sus departamentos las rutinas normales (descanso, preparación de alimentos, higiene, etc.), así como el uso de las áreas comunes. Dado que el proyecto se ubica en una zona turística costera, es posible que algunas unidades se destinen a **renta vacacional de corta estancia**, por lo que la afluencia de personas podría variar en temporadas altas. Sin embargo, el diseño multifamiliar está orientado a **baja densidad** (solo 22 unidades en 6 niveles), manteniendo un ambiente residencial. La **capacidad de carga humana** del edificio podría rondar entre 80 y 100 personas (estimando un promedio de 3-4 ocupantes por departamento en máxima ocupación).

Amenidades y uso de azotea.

Los condóminos y huéspedes tendrán acceso a las **amenidades recreativas** que ofrece el proyecto, incluyendo la **azotea (rooftop) acondicionada**. En esta zona superior se hará **uso recreativo** de la alberca y terrazas: por ejemplo, nadar o refrescarse en la pequeña piscina, tomar sol en camastros, reunirse en las áreas de pérgola para convivios, o simplemente disfrutar de la vista panorámica costera. Estas actividades se realizarán en horarios apropiados y siguiendo reglamentos internos (p. ej., lineamientos de ruido, capacidad máxima en alberca, etc.). Adicionalmente, el edificio contará con un **local comercial** en planta baja y áreas ajardinadas con especies nativas en macetería en la periferia o patios, que serían utilizadas para esparcimiento pasivo. El uso de las amenidades será principalmente por los residentes; en caso de huéspedes temporales, se les dará inducción sobre las normas de uso responsable de las instalaciones (por ejemplo, ducha obligatoria antes de usar la alberca, horarios de uso de terrazas, etc.) para minimizar cualquier impacto o molestia a la comunidad y optimizar el mantenimiento.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Tránsito interno y externo.

Durante la operación, habrá **movimiento de personas y vehículos** asociado a la vida diaria en el edificio. El **tránsito interno** comprende el desplazamiento de residentes y visitantes a través de las escaleras, elevador y pasillos comunes para acceder a sus departamentos o a las amenidades. Este flujo es de baja intensidad y controlado, apoyado por la señalética interna (rótulos de piso, salidas de emergencia, etc.) y sistemas de control de acceso en lobby o estacionamiento para seguridad. Por su parte, el **tránsito externo** incluye la entrada y salida de automóviles al estacionamiento subterráneo a través de la rampa de acceso. Se estima un **tráfico vehicular bajo**, consistente en autos particulares de los residentes; con 22 unidades, aún en horas pico el flujo sería moderado (por ejemplo, salidas matutinas hacia el trabajo y retornos vespertinos). La vialidad adyacente (Av. Los Picos) soporta este nivel de tráfico sin inconvenientes, y el proyecto no genera una carga significativa a la circulación local. Adicionalmente, habrá tránsito de **proveedores de servicios** (p. ej., camiones de recolecta de basura, servicios de mensajería, mantenimiento externo) de manera ocasional y programada. Para minimizar interferencias, las maniobras de carga/descarga se realizarán preferentemente en zona de banqueta o cochera diseñada, evitando obstruir la vía pública.

Limpieza y manejo de residuos en operación.

Se implementarán **limpiezas programadas** diarias y semanales de las áreas comunes (pasillos, elevador, lobby, escaleras, rooftop) por parte de personal de mantenimiento o limpieza contratado. Estas rutinas incluyen barrido y trapeado de pisos, limpieza de vidrios y mobiliario, desinfección de barandales, y retiro de basura de papeleras comunes. Adicionalmente, se atenderán **limpiezas no programadas** cuando ocurran derrames, acumulación extraordinaria de suciedad (por eventos o condiciones climáticas) u otras contingencias que requieran aseo inmediato para conservar la higiene y seguridad. En cuanto al **manejo de residuos sólidos urbanos**, cada departamento contará con botes separados para basura común y reciclables, fomentando la separación desde la fuente. Los desechos domésticos serán depositados por los residentes en contenedores centralizados (por ejemplo, contenedores cerrados ubicados en el sótano o planta baja). La **recolección de basura** será realizada por el servicio municipal de aseo conforme a las frecuencias establecidas (varias veces por semana); el administrador del condominio coordinará que los contenedores sean colocados en el punto de recolección y regresados al sitio de almacenamiento una vez vaciados. De ésta forma se asegura que los residuos generados tengan una disposición final adecuada en el **relleno sanitario municipal** o plantas de reciclaje, cuya capacidad y servicios son suficientes para





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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

atender la demanda del proyecto. En caso de residuos voluminosos u especiales (como muebles desechados, electrónicos, etc.), se gestionarán mediante empresas autorizadas o centros de acopio. Estas medidas de limpieza y manejo de residuos garantizan un entorno habitable saludable y evitan la atracción de fauna nociva o malos olores.

Mantenimiento preventivo y correctivo.

La administración del condominio establecerá un **programa de mantenimiento preventivo** para los sistemas e instalaciones, con el fin de asegurar su buen funcionamiento y prolongar su vida útil. Este programa incluirá, entre otras actividades, revisiones periódicas de la **plomería** (verificando que no haya fugas en tuberías, buen estado de válvulas y tinacos), mantenimiento de la **instalación eléctrica** (inspección de cableado, tableros, sistemas de iluminación de emergencias y sustitución de luminarias fundidas por LED nuevas), así como servicio regular a los **elevadores** (engrase de cables, calibración de frenos y pruebas de seguridad, normalmente bajo contrato con empresa especializada). Igualmente, se preverán mantenimientos preventivos para los **equipos del rooftop**, por ejemplo, limpieza y ajuste del sistema de filtrado de la alberca, tratamiento del agua de la piscina para mantener la calidad conforme a la norma sanitaria, y revisión de la integridad de las pérgolas y barandales (para prevenir corrosión o deterioro por la intemperie costera). En cuanto a **mantenimiento correctivo**, se atenderán de inmediato las fallas o averías que surjan en la operación cotidiana, tales como reparaciones de bombas de agua, composturas en chapas o cristales, reemplazo de accesorios dañados, reparación de filtraciones, etc. Se tendrá personal capacitado o contratistas en cada especialidad (electricistas, plomeros, técnicos en aires acondicionados) disponibles para atender eventualidades. Además, se implementará un **registro de mantenimiento** donde se documenten las acciones realizadas y se programe la siguiente intervención, asegurando así el cumplimiento de las garantías de equipo y la seguridad de los residentes. Un edificio bien mantenido minimizará riesgos de accidentes (por ejemplo, evitar cortos eléctricos o inundaciones por fugas) y mantendrá su desempeño ambiental óptimo (evitando fugas de agua, consumos excesivos de energía por equipos sucios o desajustados, etc.).

Medidas de sostenibilidad durante la operación.

Para reducir la huella ambiental del edificio en su fase operativa, el proyecto incorporará diversas **tecnologías limpias y prácticas de ahorro** de recursos:

- **Generación de energía solar:** Se propone a mediano plazo la instalación de paneles solares fotovoltaicos en el cuarto de equipos localizado en la azotea del edificio, aprovechando la alta irradiación solar de la región.

Estos paneles producirán energía eléctrica renovable que podrá abastecer parcialmente el consumo de las



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

áreas comunes (iluminación, elevador, bombas) e incluso de los departamentos, disminuyendo la demanda de electricidad de la red pública. La integración de energías limpias de fuente renovable contribuye a **reducir impactos adicionales** y mejora la viabilidad ambiental del proyecto al minimizar la necesidad de fuentes convencionales.

- **Climatización eficiente y refrigerantes ecológicos:** Los **aíres acondicionados** a emplear en los departamentos y áreas comunes serán equipos de **alta eficiencia energética**, cumpliendo con las normas oficiales aplicables (e.g. **NOM-011-ENER-2006** para eficiencia estacional mínima en sistemas tipo dividido o central, **NOM-021-ENER/SCFI-2017** sobre requisitos de eficiencia y seguridad en aires tipo cuarto, y **NOM-023-ENER-2010** para equipos de refrigeración ambiental). Estos equipos contarán con tecnología inverter y altos niveles de EER/SEER, reduciendo el consumo eléctrico por climatización. Asimismo, se **priorizará el uso de refrigerantes naturales** o de bajo Potencial de Calentamiento Global (GWP) en los sistemas de aire acondicionado y refrigeración; por ejemplo, gases como CO₂ (dióxido de carbono) o **amoníaco** en sistemas especializados, o refrigerantes hidrocarburos/olefinas de nueva generación en equipos domésticos, en lugar de refrigerantes tradicionales con alto impacto climático. Conjuntamente, se mantendrán los equipos de aire en óptimas condiciones mediante servicios periódicos, evitando fugas de refrigerante y asegurando su rendimiento.
- **Calentadores de agua eficientes:** Para el suministro de agua caliente en los departamentos (regaderas, lavabos, cocina), se recurrirá a **calentadores de alta eficiencia** que cumplan con la normatividad energética vigente. Se instalarán calentadores instantáneos de gas o eléctricos de respaldo, o bien, calentadores de paso de **baja demanda** con sistema de aislamiento térmico en tuberías y tanques. Estos equipos contarán con **controles de temperatura ajustables** y estarán correctamente aislados, disminuyendo pérdidas de calor. El objetivo es reducir el consumo de gas o electricidad para calentamiento de agua, aportando tanto a la eficiencia energética como a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero asociadas.
- **Grifería y accesorios de bajo consumo de agua:** El edificio estará equipado con **grifería, llaves de lavabo, WC y regaderas de tipo ahorrador**, que limitan el caudal sin afectar la funcionalidad. Por ejemplo, se utilizarán regaderas de bajo flujo (< 5 L/min) y WC de doble descarga, así como aireadores en grifos de lavabos y fregaderos. Estos dispositivos reducen significativamente la demanda de agua potable **en cada uso**, manteniendo al mismo tiempo una presión y servicio adecuados. De esta forma se minimiza el volumen de agua extraída de la red municipal para actividades cotidianas.



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

- **Monitoreo y control del consumo:** Se establecerán mecanismos para **medir y monitorear** en tiempo real el uso de agua y energía en el edificio. Cada departamento tendrá medidores individuales de agua y luz, y adicionalmente se podrán instalar **medidores inteligentes** o sistemas centralizados de gestión (BMS) que registren patrones de consumo. Estos sensores permitirán detectar **fugas o consumos anómalos** de manera oportuna y brindar retroalimentación tanto a la administración como a los usuarios sobre su uso de recursos. Por ejemplo, si se identifica un gasto nocturno inusual de agua, podría sugerir una fuga en alguna instalación interna, la cual sería atendida de inmediato. Asimismo, se optimizarán controles automáticos: temporizadores o sensores de movimiento para iluminación en áreas comunes, y termostatos programables para el aire acondicionado en áreas comunes o habitaciones de alquiler, evitando el funcionamiento innecesario de equipos.
- **Cultura de ahorro y capacitación:** El plan de operación incluirá **campañas de concientización** dirigidas a residentes y huéspedes sobre buenas prácticas ambientales. Esto abarca difusión de material informativo (carteles en elevadores o pizarrones en lobby) con recordatorios para **ahorrar agua y energía** – por ejemplo, recomendaciones de tomar duchas cortas, reportar goteras, apagar luces y A/C al salir, uso responsable de la ropa de cama (en caso de hospedaje, para evitar lavados diarios innecesarios), etc. Periódicamente se podrán organizar charlas o boletines digitales resaltando logros (por ejemplo, consumo mensual vs metas) para fomentar la participación activa de la comunidad en las metas de sustentabilidad. Estas acciones buscan arraigar hábitos positivos en los usuarios, complementando las mejoras tecnológicas con un factor humano consciente, de modo que el edificio opere de la manera más **eco-eficiente** posible.

Etapas de abandono del sitio.

Si en el futuro, una vez cumplida la vida útil del edificio (por ejemplo, varias décadas en operación), se decide **descontinuar su uso o demoler la construcción**, se llevará a cabo una etapa de abandono planificada para minimizar impactos y **rehabilitar el sitio**. Esta etapa considerará las siguientes acciones principales:

- **Desmantelamiento controlado de la estructura y equipamiento:** Se ejecutará un **programa de desmantelamiento** del edificio, iniciando por el retiro de todos los elementos no estructurales y equipamiento. Se desinstalarán los aparatos y sistemas funcionales (elevadores, bombas, aires acondicionados, paneles solares, cableado, tuberías, accesorios, etc.) para su reutilización o disposición adecuada. Posteriormente, se procederá a la **demolición de la estructura** en sí (losas, columnas, muros), de manera **controlada y segura**,



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

probablemente de arriba hacia abajo y seccionando por plantas. Durante este proceso se empleará maquinaria especializada (retroexcavadoras con martillo hidráulico, cortadoras, etc.) y se tomarán medidas de mitigación de impactos: humectación constante para evitar polvo, instalación de tapiales o mallas para contener escombros, y horario diurno restringido para controlar el ruido. El objetivo es **desmantelar completamente el área** construida, dejando el predio libre de edificaciones.

- **Manejo y disposición final de materiales y residuos:** Todo el material resultante de la demolición y desmantelamiento será clasificado y manejado conforme a la normativa ambiental. Los **residuos inertes** (principalmente escombros de concreto, mampostería) se triturarán si es posible para ser **reutilizados como relleno** en el mismo sitio o en otras obras (por ejemplo, en vialidades) o bien serán transportados a sitios de disposición autorizados para escombros. Los **materiales reciclables** se separarán: la chatarra metálica (acero de refuerzo, estructuras, aluminio de ventanas) se enviará a centros de reciclaje; al igual que vidrios, plásticos u otros que sean recuperables. Los componentes peligrosos o de manejo especial (por ejemplo, remanentes de asbestos si los hubo, aceites o combustibles de equipos, **residuos electrónicos** de sistemas, lámparas fluorescentes con mercurio, refrigerantes de A/C) se identificarán y **confinarán de acuerdo con la legislación** (entregándose a empresas autorizadas para su tratamiento y disposición final segura). Se documentará el volumen de cada tipo de residuo generado y su destino final, cumpliendo con lo que establece la **Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos** y normativas locales. La **recolección y transporte** de estos materiales se hará con vehículos adecuados, evitando dispersión en el camino. En resumen, se realizará la **recolección completa de todo material sobrante y residuos**, asegurando su disposición final conforme a las medidas de manejo ambiental aprobadas.
- **Rehabilitación y restauración del sitio:** Tras el retiro de la infraestructura, se implementarán acciones de **restauración del terreno** para devolverle condiciones aceptables de estabilidad y, en su caso, ecológicas. Esto incluirá la **nivelación del terreno** con maquinaria, rellenando o recortando áreas donde se extrajeron cimentaciones para eliminar oquedades, de modo que el lote recupere un relieve uniforme y seguro. Se aportará **suelo vegetal** (topsoil) en la capa superficial, ya sea reutilizando el que se resguardó durante la etapa inicial de desmonte o acarreando tierra fértil, con el fin de propiciar la regeneración de cobertura vegetal. Posteriormente, se realizará una **revegetación** de la zona: se sembrará pasto u otras especies herbáceas nativas de rápido crecimiento para proteger el suelo de la erosión, y se plantarán árboles o arbustos acordes al



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

ecosistema local (por ejemplo, especies características de la región de Bahía de Banderas) en los espacios pertinentes, como medida de **compensación ambiental**. Esta recuperación de áreas intervenidas busca restituir, en la mayor medida posible, las condiciones naturales o al menos estéticas del sitio tras el cierre del proyecto. Adicionalmente, se desconectarán y **sellarán las tomas de servicios** (agua, drenaje, electricidad) que ya no se usen, en coordinación con las autoridades, para evitar fugas o conexiones clandestinas tras el abandono. Finalmente, se elaborará un informe de cierre donde se detalle el cumplimiento de todas las actividades de abandono y restauración comprometidas, quedando el predio en un estado seguro, limpio y estable ambientalmente. En caso de que el terreno vaya a destinarse a un nuevo uso posteriormente, las acciones de abandono facilitarán que dicho uso futuro se implemente sin pasivos ambientales significativos.

Utilización de explosivos

En la ejecución del proyecto **no se emplearán explosivos** en ninguna etapa.

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

Residuos sólidos.

Residuos Sólidos – Preparación del Sitio.

De acuerdo con la documentación del proyecto, en esta etapa se autoriza la tala de un árbol (parota) y el trasplante de otro (papelillo). La tala de la parota generará residuos vegetales (tronco, ramas, aserrín). Simultáneamente se demolerá un bardeado existente (ver convenio privado de derribo y reposición de bardeo: $\sim 8.2 \text{ m}^3$), lo que producirá escombros de block, concreto, mortero y metal (varillas). Además, se excavará el sótano (384.46 m^2) para cocheras, generando tierra y rocas de excavación (posiblemente $1,000\text{--}1,200 \text{ m}^3$ si la profundidad es $\sim 3 \text{ m}$). Estos materiales deben segregarse en el sitio: residuos de construcción (hormigón, blocks, barro) por un lado, y tierra/vegetación por otro. Conforme a la **NMX-AA-164-SCFI-2013**, se acondicionará un área aislada para almacenamiento temporal de residuos de obra. Se recomienda triturar la madera para compost o reúso, reutilizar tierra para nivelación y enviar los escombros no aprovechables al relleno sanitario local (v. infraestructura). De acuerdo con la **NOM-161-SEMARNAT-2011**, la generación de residuos de construcción y demolición en obra ($>80 \text{ m}^3$) requiere plan de manejo. En resumen, los residuos sólidos de preparación incluyen **vegetación y madera, tierra/roca de excavación y escombros de demolición** (bloques, concreto, metal), todos los cuales se manejarán con segregación y almacenamiento temporal en obra para posterior transporte a vertedero o reutilización conforme a la normatividad.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Residuos Sólidos – Construcción.

En la fase de construcción se generarán principalmente **residuos de construcción**: sobrantes de concreto (de cimentaciones, mezcla), cortes de blocks, placas de yeso, cerámica rota, madera de encofrado, tuberías plásticas sobrantes, empaques de materiales (cartón, plástico, film), y residuos de obra general. También habrá **residuos peligrosos** en cantidades menores: envases de selladores, pinturas, disolventes y aceites de maquinaria. Según guías de construcción, la generación de residuos de obra suele ser del orden de $\sim 50\text{--}60 \text{ kg/m}^2$ construido. Para un edificio de $\sim 1,528.35 \text{ m}^2$ (22 departamentos) esto implicaría del orden de 76–92 toneladas de escombros. Estos residuos deben almacenarse temporalmente en el lugar de obra de forma segregada (con contenedores o áreas aisladas). Por ejemplo, concreto y blocks se apilarían separados de maderas y metales para su reciclaje; orgánicos o empaques en otro contenedor. El **NOM-161-SEMARNAT-2011** y la NMX-AA-164 exigen planes de manejo: separar residuos en categorías (reciclables, no reciclables, peligrosos) y definir su destino final. El concreto y blocks recuperables se pueden reutilizar en rellenos o venta; lo no aprovechable se llevará al relleno sanitario municipal. Las maderas y cartones se reciclarán o compostarán localmente si es factible. Los residuos peligrosos menores (aceites, solventes, baterías) se concentrarán y entregarán a gestor autorizado conforme a **NOM-052-SEMARNAT-2005** (peligrosos). En todo momento se aplicarán medidas de minimización y reutilización. Los residuos sólidos generados en esta etapa (desde envases hasta material de construcción sobrante) serán recolectados por el contratista y dispuestos según normas ambientales.

Residuos Sólidos – Operación y Mantenimiento.

Durante la operación, el proyecto generará **residuos sólidos urbanos (RSU)** típicos de vivienda (orgánico, papel, cartón, plástico, vidrio, metal, etc.). Con base en datos nacionales ($\sim 0.9\text{--}1.2 \text{ kg/hab-día}$), un ocupante residencial produce $\sim 300\text{--}450 \text{ kg/año}$. Para una población de ~ 90 personas (22 departamentos, administración, recreación y servicios), esto supone alrededor de $81\text{--}108 \text{ kg/día}$ ($\sim 30\text{--}39 \text{ t/año}$). Estos residuos se separarán en la fuente (orgánicos/inorgánicos) y se entregarán al servicio municipal de recolección. GIRRSA, la empresa local de residuos los trasladará al relleno sanitario **Los Brasiles** (Bahía de Banderas). En Los Brasiles existe una planta de separación de reciclables (papel, cartón, plástico, vidrio, metal), lo cual facilita el reciclaje de materiales. Los residuos orgánicos pueden compostarse localmente o enviarse al relleno junto con otros sólidos. Cualquier residuo especial de uso doméstico (pilas, focos, medicamentos vencidos) deberá canalizarse a centros de acopio o gestores autorizados, dado



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

que no hay confinamiento de residuos peligrosos municipal. En mantenimiento (reparaciones de equipos, jardinería, tintes, baterías, aceites de corte), se generarán pequeños volúmenes de **residuos peligrosos** (transformadores, lubricantes) y escombros de menor escala; estos se almacenarán separados y se dispondrán a través de gestor especializado, conforme a **LGPGIR**. En caso de remodelaciones menores internas, los escombros se manejarán al igual que en obra nueva: intentar reutilización interna o disposición final en relleno.

Residuos Sólidos – Abandono.

Al término de la vida útil (abandono o demolición), se generarían nuevamente residuos de construcción/demolición en grandes volúmenes: concreto, acero, mampostería, yeso, madera, vidrios, e instalaciones (cableado, tuberías). Estos residuos se clasificarán (NOM-161): por ejemplo, metal, vidrio y concreto pueden reciclarse; orgánicos (puestos artificiales, alfombras) e inorgánicos no aprovechables se dispondrán en relleno sanitario. Componentes peligrosos (por ejemplo, condensadores con PCB, aceites de transformadores, tanques de gas) deben retirarse con gestor autorizado. Si se reutiliza parte de la estructura, se minimizará la generación final. En caso de demolición total, estimamos volúmenes comparables a la construcción original ($>80 \text{ m}^3$), por lo que se requerirá un plan de manejo específico. Todos los residuos de abandono se llevarán a sitios autorizados y no se quemarán.

Residuos líquidos.

Residuos Líquidos – Preparación del Sitio.

En preparación de terreno no se prevén vertidos continuos de aguas residuales, pues el sitio aún no cuenta con instalaciones sanitarias. Únicamente se generarán aguas pluviales y escurrimientos de lluvia mezclados con tierra, que deben tratarse para evitar sedimentación en alcantarillas; se recomienda instalar barreras geotextiles o sedimentos. Pequeñas fugas de aceites o combustibles de maquinaria se deben capturar con trampa de hidrocarburos. No hay descarga de aguas domésticas en esta fase.

Residuos Líquidos – Construcción.

Durante la obra se utilizarán servicios sanitarios temporales (baños portátiles) y se generarán **aguas residuales negras** (excretas y aguas grises) en volúmenes limitados. El contrato de agua/alcantarillado con OROMAPAS confirma la conexión futura de la descarga sanitaria (descarga doméstica de 15 cm). Si las obras comienzan sin red existente, las aguas negras se almacenarán en fosa séptica provisional y luego serán bombeadas a la red o vaciadas a plantas





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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

de tratamiento autorizadas. También se producirán **aguas residuales de limpieza**: lavado de herramientas, hormigoneras y de limpieza general (con arena, cemento o partículas). Estas deben contenerse (por ejemplo, sumideros temporales con sedimentadores) para evitar contaminación del suelo y drenaje pluvial. La **NOM-001-SEMARNAT-1996** exige que cualquier agua de vertido directo cumpla parámetros; por tanto, es esencial recoger los efluentes de obra y tratarlos (sedimentación y pH) antes de liberarlos.

Residuos Líquidos - Operación y Mantenimiento.

En operación, todas las aguas negras (sanitarias de los departamentos y áreas comunes) se conducirán a la red municipal de drenaje. El esquema actual de saneamiento que cubre a Bucerías es el envío de caudales a la Macro-PTAR Bahía de Banderas (proceso de lodos activados) ubicada en el predio "La Isla", San Vicente, con capacidad de diseño de ≈ 600 L/s (ampliable a 900 L/s); Bucerías conserva infraestructura propia integrada al nuevo esquema de colectores y tratamiento centralizado. Actualmente trata ~ 300 L/s con alta eficiencia y tiene garantizada capacidad operativa hasta 2032. El flujo estimado del proyecto es muy bajo (~ 90 personas $\times 150$ L/día ≈ 13.5 m³/día ≈ 0.16 L/s), por lo que la PTAR actual lo puede absorber ampliamente. Por lo tanto, se dispondrá de las aguas residuales por la red sanitaria y éstas llegarán al PTAR. El efluente tratado cumple la NOM-003/NOM-001. El agua de lluvia del edificio se dirigirá al drenaje pluvial; se deben implementar fosas de infiltración o barreras para evitar lavado de contaminantes (por ejemplo, aceite de estacionamientos). En mantenimiento, aguas de limpieza de pisos o alberca deberán gestionarse localmente (p. ej. filtros de alberca, decantadores) y verterse conforme a normativa.

Residuos Líquidos - Abandono.

En abandono, antes de demolición se purgarán todas las instalaciones líquidas: tanques de agua, tuberías, depósitos de gasolina o gas. Se vaciarán y limpiarán, y el agua resultante se tratará como residuo especial (no al suelo). Los aceites de maquinaria (p. ej. de transformadores o bombas) se retirarán con gestor autorizado y no se verterán localmente. Las aguas pluviales simplemente dejarán de gestionarse con la demolición, sin generar vertidos nuevos.

Emisiones a la atmósfera.

Emisiones a la Atmósfera - Preparación del Sitio.

En la preparación del sitio se producirán **emisiones fugitivas** de polvo (PM10) al demoler el muro y mover tierra. Se controlará con riego periódico y cubiertas de material conforme a normativa. La maquinaria pesada (excavadoras,



2026
año de
**Margarita
Maza**



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

picos) emitirá CO₂, NO_x y PM_{2.5}; por normativa, los equipos deberán estar en buen estado y cumplir NOM-045-SEMARNAT (maquinaria diésel). No se usarán explosivos, pero de existir vibraciones de vibradores de tierra se controlarían (sin emisiones directas). Las emisiones de preparación son temporales y se mitigarán con riego y mantenimiento de flota.

Emisiones a la Atmósfera – Construcción.

En obra habrá **emisiones por combustión**: camiones, bombas de concreto, generadores y otros equipos quemarán diésel o gasolina, emitiendo CO₂, CO, NO_x y partículas. Se evitará operación innecesaria; equipos cumplirán con NOM-044-SEMARNAT (motores nuevos) y se brindará mantenimiento. Se generará polvo al cortar bloques y hormigón; se mitigará con supresión con agua. Globalmente, la construcción puede producir decenas de toneladas de CO₂ (estimado ~20–30 tCO₂ para el periodo de obra), además de polvo, pero no se prevé fuente puntual de alto impacto.

Emisiones a la Atmósfera – Operación y Mantenimiento.

En operación, las emisiones indirectas provienen del consumo eléctrico y gas doméstico. El edificio usará electricidad para iluminación, elevador, bombas, lo que implicará emisiones de CO₂ en planta (según factor de la red). Estimando ~1,000 kWh/m²-año (para clima cálido, sistemas de aire acondicionado), serían ~2,200 MWh/año ≈ 1,100 tCO₂/año. La refrigeración de aire acondicionado puede fugas de HFC, pero en pequeñas cantidades; se recomienda mantenimiento para evitar fugas (en línea con protocolos internacionales de refrigerantes). Si hubiera generador de emergencia, sus emisiones se limitan a pruebas puntuales. No se prevé incineración de residuos ni quemas abiertas.

Infraestructura local de manejo de residuos.

Relleno sanitario: El municipio opera el relleno sanitario “Los Brasiles” en San Vicente, que desde 2019 cuenta con una nueva celda con capacidad de ≈ 700,000 toneladas (≈ 24 meses al ritmo actual). Este relleno cumple la **NOM-083-SEMARNAT-2003** y recibe los residuos sólidos urbanos y de construcción de la región. El servicio de recolección cubre Bucerías, por lo que el proyecto tendrá acceso a colectores (GIRRSA) que traslada los RSU y escombros inorgánicos hasta Los Brasiles. En el relleno existe planta de separación de reciclables (papel, plástico, vidrio, metal); esto facilita valorizar parte de los residuos del proyecto. La capacidad actual del relleno es suficiente para los desechos previstos y otros proyectos locales en el corto plazo.

Reciclaje y centros de acopio: En Bahía de Banderas funcionan centros de acopio y programas municipales de separación. GIRRSA ofrece recolección selectiva de reciclables (vidrio, PET, cartón) y hay iniciativas privadas de



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

reciclaje. El proyecto podrá disponer sus residuos reciclables en contenedores diferenciados (tal como lo exige la normativa local). Dado que existe capacidad de recuperación (v.g. material de poda convertido en composta).

Planta de tratamiento de aguas: El municipio inauguró en 2021 una nueva PTAR en San Vicente con proceso de lodos activados. Tiene diseño de 600 L/s (ampliable a 900 L/s) y actualmente opera ~300 L/s con >95% eficiencia. Se prevé que cubrirá las demandas hasta 2032. Por tanto, la PTAR existente es completamente capaz de tratar las descargas sanitarias generadas (del orden de 0.1 L/s). En el proyecto se conectará a la red de drenaje municipal (instalación de descarga doméstica 15 cm). Por ende, habrá acceso adecuado a tratamiento de aguas negras. El lodo generado ($\approx 182 \text{ m}^3/\text{mes}$ en toda la planta) se envía al relleno sanitario para compostaje.

Residuos Peligrosos: Bahía de Banderas no cuenta con infraestructura local de disposición final para residuos peligrosos (RPE) o de manejo especial (RME) como solventes, aceites usados, pinturas, baterías, etc. Por ello, estos residuos deben manejarse mediante gestores o contratistas autorizados por SEMARNAT. Deberán etiquetarse, almacenarse en áreas impermeables y transportarse a plantas especializadas fuera del municipio. Como alternativa segura (siguiendo **NOM-052-SEMARNAT-2005** y **NOM-161-SEMARNAT-2011**), se sugiere coordinar con empresas regionales certificadas de manejo de residuos peligrosos (por ejemplo, procesos de incineración o confinamiento en Jalisco o Sinaloa) o con el Estado para envíos especiales. En todo caso, la guía de la MIA-P indica evaluar la suficiencia de estos servicios. En resumen, los RSU y aguas residuales del proyecto se atenderán con la infraestructura actual (recolección municipal y PTAR), mientras que los residuos peligrosos requerirán gestión externa conforme a la normativa ambiental www.sema.gob.mx.

Conclusión: Bahía de Banderas dispone de relleno sanitario, planta de tratamiento y programas de reciclaje suficientes para los residuos ordinarios del proyecto. Sin embargo, para residuos peligrosos se carece de una planta local, por lo que se deberá contratar gestor autorizado. Conforme a lineamientos SEMARNAT, todos los residuos serán segregados en origen, almacenados temporalmente de forma adecuada, y dispuestos en los sitios autorizados disponibles. De este modo el manejo de residuos será seguro y conforme a la legislación ambiental.

Generación de gases de efecto invernadero.

De acuerdo con la Guía de SEMARNAT para proyectos turísticos, se debe identificar en cada etapa los gases de efecto invernadero (GEI) generados y estimar sus emisiones. Para este condominio de 22 unidades (1528 m² construidos, ~80-100 personas) se analizan dos fases: **construcción y operación**.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Etapas de preparación del sitio y construcción.

En la etapa de preparación del sitio y construcción se prevé el uso intensivo de maquinaria pesada (retroexcavadora, camiones de volteo, mezcladoras, generadores) alimentada con diésel y equipos de obra. Con fundamento en rendimientos típicos de maquinaria y equipos diésel (excavadora ~15 L/h; retroexcavadora 8.5–10 L/h; camión pesado ~19 L/h; bomba de concreto 18–20 L/h; generador 100 kVA ~12.5 L/h al 50 % de carga), y considerando un programa de obra estándar para un condominio vertical de 6 niveles con sótano (~1,528 m²), se estima un consumo total de **~10,000 L de diésel** durante la construcción. El cómputo 'de abajo hacia arriba' integra: movimiento de tierras, bombeo y colados, mitigación de polvo y energía temporal previa a la acometida definitiva de CFE. La incertidumbre operativa (tiempo real de generador, esperas de camiones y ritmo de colados) sitúa la banda plausible en **~7,000–12,500 L**, adoptándose **10,000 L** como valor **conservador-medio** para efectos de inventario de GEI y medidas de control.

La combustión de combustible fósil genera principalmente CO₂, así como pequeñas cantidades de CH₄ y N₂O. Asumimos por ejemplo unos 10,000 L de diésel totales en toda la obra. La combustión de 1 L de diésel produce ~2.6 kg CO₂, por lo que 10,000 L generan ~26.0 ton CO₂. Emisiones accesorias de metano (CH₄) son despreciables (~2.6 kg, ~0.0026 ton). Sin embargo, el N₂O emitido en combustión (~0.037 kg/L según factores de IPCC) daría ~370 kg N₂O (~1.1 ton N₂O) a partir de 10,000 L, lo que equivale a ~330 ton CO₂-eq por su elevado PPC (GWP ~298). En conjunto, la etapa de construcción arroja en el orden de **360–370 tCO₂-eq**, dominado por CO₂ y el N₂O secundario. No se prevén fugas de refrigerantes ni uso de combustibles gas LP en obra, por lo que no hay emisiones de HFC/CFC ni de gas de agua (vapor) relevantes en esta fase.

Etapas de operación y mantenimiento.

En operación, los principales GEI son: (i) CO₂ de la generación eléctrica y combustibles térmicos; (ii) CH₄ y N₂O menores asociados a combustión; (iii) HFC/CFC por fugas de refrigerantes de aire acondicionado. El consumo eléctrico anual estimado del condominio (aire acondicionado, iluminación, electrodomésticos) puede rondar los 150–200 MWh. Con el factor de emisión nacional 2023 de 0.438 tCO₂/MWh, esto equivale a ~65–88 ton CO₂/año. Para ilustrar, 150,000 kWh producen ~65.7 tCO₂ y 200,000 kWh ~87.6 tCO₂. El calentamiento de agua y la cocina se asumen con gas LP convencional. 22 unidades podrían consumir en conjunto unos 4–6 ton/año de gas LP (por ejemplo, ~200–300 kg/u-año), generando ~12–18 ton CO₂ adicional (factor ~2.94 kgCO₂/kg). En total, el CO₂ de la operación anual quedaría en el orden de ~80–105 tCO₂.



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Las emisiones de CH_4 y N_2O por operación son pequeñas en comparación. Por ejemplo, 5 ton LPG/año emiten ≈ 10 kg CH_4 y 9 kg N_2O (usando 2.28 kg CH_4 /t y 1.83 kg N_2O /t de LPG), lo que equivale a $\sim 0.3 \text{ tCO}_2\text{-eq}$ de CH_4 y $\sim 2.7 \text{ tCO}_2\text{-eq}$ de N_2O . Además, el consumo eléctrico incluye implícitamente parte de $\text{CH}_4/\text{N}_2\text{O}$ de la red, pero solo se contabiliza CO_2 . El **vapor de agua (H_2O)** se libera como gas invernadero, pero no se cuantifica en estos inventarios (no es un GEI regulado). El **ozono troposférico (O_3)** puede formarse por emisiones de óxidos de nitrógeno (NO_x) de vehículos, pero al ser secundario no se incluye directamente.

Los **refrigerantes** de los equipos de aire acondicionado (por ejemplo, R-410A) tienen GWP muy altos ($\approx 2,088$ $\text{kgCO}_2\text{e/kg}$). Asumiendo 3 unidades de AC split de ~ 1 kg de carga cada una con fugas $\sim 6\%$ anual (típico en sistemas domésticos), se pierden ~ 0.18 kg de R-410A/año. Esto equivale a $\sim 0.18 \times 2,088 \approx 0.38 \text{ tCO}_2\text{-eq}$ adicional. En resumen, la etapa de operación genera aproximadamente **80-85 $\text{tCO}_2\text{-eq/año}$** (CO_2 dominante, más ~ 3 t de $\text{CH}_4+\text{N}_2\text{O}$ y < 1 t de HFC). Si se considera el funcionamiento por toda la vida útil (p.ej. 50 años), estas emisiones anuales se multiplican.

Tabla Emisiones anuales estimadas de GEI por fase (ton $\text{CO}_2\text{-eq/año}$). Valores basados en factores de emisión estándar.

Etapas	CO_2 (t/año)	CH_4 (t/año)	N_2O (t/año)	HFC/CFC ($\text{tCO}_2\text{-eq/año}$)	Total $\text{CO}_2\text{-eq}$ (t/año)
Construcción	26.6	0.003	1.12	0	$\sim 359.2^*$
Operación	78.6	0.010	0.008	0.38	~ 81.6

Se estimó la emisión de $\sim 359.2 \text{ tCO}_2\text{-eq}$ durante la fase constructiva completa (~ 2 años de obra), por tanto, para un año de obra se considerarían $\sim 179.6 \text{ tCO}_2\text{-eq}$.

Estos resultados implican emisiones totales de cerca de $360 \text{ tCO}_2\text{-eq}$ en la construcción y $\sim 82 \text{ tCO}_2\text{-eq}$ por año de operación (solo GEI regulados). Cabe notar que en la construcción el N_2O (de la combustión) acapara la mayor parte del $\text{CO}_2\text{-eq}$; en la operación predomina el CO_2 de electricidad y gas.

Consumo energético y energía renovable.

El **consumo de energía** del proyecto es principalmente eléctrico. En operación se prevé $\sim 150\text{--}200 \text{ MWh/año}$ de electricidad ($\approx 540\text{--}720 \text{ GJ}$), suministrada por CFE (factor $0.438 \text{ tCO}_2/\text{MWh}$). Además, se usará gas LP (calefacción de agua y cocina) $\sim 4\text{--}6 \text{ ton/año}$ ($\approx 56\text{--}84 \text{ GJ}$ térmicos). En construcción la energía disipada provendrá de diésel ($\sim 10,000 \text{ L}$).



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

≈360 GJ) en maquinaria. En conjunto, la energía consumida por el proyecto es de varios cientos de MWh en operación y decenas de GJ en obra.

Para mitigación se propone la instalación de una planta **fotovoltaica** en azotea. En la región de Bahía de Banderas, 1 kW instalado produce ≈1.6 MWh/año. Por ejemplo, un sistema de 10 kW en la azotea generaría ~16 MWh/año, reduciendo ~7 tCO₂/año (10×1.6×0.438). Un sistema mayor (p.ej. 20–30 kW) amortiguaría proporcionalmente más emisiones. Hasta su instalación, toda la electricidad provendrá de la red nacional.

Resumen: El proyecto generará principalmente CO₂ por combustión de diésel y gas LP, junto con emisiones menores de CH₄, N₂O y HFC. Se estiman ~360 t CO₂-eq en la etapa de construcción y ~82 t CO₂-eq/año en operación (equivalentes combinados), correspondiendo la mayoría a CO₂. Estas cifras asumen tecnologías convencionales (climatizadores con HFC, calentadores y estufas estándar) y servirán para establecer medidas de mitigación (p.ej. paneles solares, equipos eficientes) conforme a la normativa.

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

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

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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Que el **promoviente** reviso y citó en la **MIA-P** los artículos de **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** y su reglamento, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**LGPGIR**) y su Reglamento, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, de la Ley General del Cambio Climático y el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT**) que consideró regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).

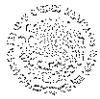
La zona del **proyecto** se encuentra en la región 6.32 a la que le corresponde la Unidad de Ambiental Biofísica (**UAB**) 65, Sierras de la Costa de Jalisco y Colima, por el documento técnico del **POEGT**, la cual tiene una superficie de 16,531.15 Km² comprendiendo parte de la región Norte del Estado de Jalisco y Sur del Estado de Nayarit. A la **UAB** 65 le corresponde a una política ambiental de protección, preservación y aprovechamiento sustentable con una prioridad de atención baja.

Estrategias vinculantes al proyecto (UAB 65).

Política ambiental	Acciones concretas propuestas por el proyecto
Protección del medio ambiente y control de su deterioro	Planeación y diseño: (1) Supervisión ambiental del proyecto (responsable técnico con bitácora y reportes periódicos). (2) Delimitación física del polígono y de áreas de no intervención para evitar afectaciones fuera de obra. (3) Proyecto ejecutivo con control de escurrimientos (cunetas/bandejas, rejillas y trampas de sedimentos) y desconexión de pluviales de la red sanitaria. (4) Especificación de pinturas y selladores bajos en COV , luminarias LED y envoltente térmica básica (aislamiento/impermeabilizante reflectivo) para reducir emisiones indirectas. Construcción: (5) Manejo de residuos (separación en sitio, registro de volúmenes y destino; valorización de cascajo y metales; envío de peligrosos a gestor autorizado conforme NOM-052/053/054 y de urbanos según NOM-161/NOM-083). (6) Control de polvo y ruido: riego de áreas de terracería, malla sombra y programación diurna (8:00-18:00) cumpliendo NOM-081. (7) Mantenimiento preventivo de maquinaria, charolas/diques de contención para combustibles y kit de derrames. (8) Protección de arbolado autorizado: vallado perimetral de raíces y reposición conforme al oficio municipal de derribo (especies nativas, cepas adecuadas). Operación: (9) Programa de limpieza y mantenimiento de áreas comunes, trampas de sólidos y filtros, con bitácora trimestral. (10) Gestión de residuos sólidos domiciliarios con separación y convenio con recolector/reciclador; manejo de voluminosos y electrónicos al sitio autorizado municipal.
Preservación de las condiciones naturales de los ecosistemas	Planeación y diseño: (1) Paisajismo con nativas de la franja costera (p. ej., <i>Tecoma stans</i> , <i>Plumeria rubra</i> , <i>Cecropia obtusifolia</i>) evitando especies exóticas



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Política ambiental	Acciones concretas propuestas por el proyecto
	invasoras; suelo vegetado $\geq 30-40\%$ de áreas libres. (2) Rescate de suelo fértil (si existe) y su reincorporación como capa de 10-15 cm en jardinería. (3) Iluminación exterior con corte de flujo hacia el cielo y temperatura cálida para minimizar deslumbramiento/fauna. Construcción: (4) Control de erosión con geotextil y fajillas de paja en pendientes/zanjas; acopio temporal de materiales en áreas impermeables. (5) Prohibición de vertidos a suelo, cauces o drenaje pluvial; manejo de agua de lavado en contenedores. Operación: (6) Programa de jardinería ecológica: poda formativa, cero quemas, fertilización orgánica y control biológico de plagas; prohibición de herbicidas de alta peligrosidad. (7) Reposición y mortalidad: mantenimiento de árboles plantados con garantía de supervivencia de al menos 80% al año 2.
Aprovechamiento sustentable de los recursos hídricos y naturales	Planeación y diseño: (1) Ahorro de agua: llaves aireadas ≤ 1.9 L/min, regaderas $\leq 7-8$ L/min y WCs doble descarga ≤ 4.8 L/descarga; micromedición y detección de fugas. (2) Gestión pluvial: azoteas con retención/laminación (tinacos o módulos 0.8-1.5 m ³), rejillas desarenadoras y pozos/zanjas de infiltración para primeras lluvias. Construcción: (3) Plan de consumo de agua en obra: almacenamiento en cisterna, reutilización de agua de curado y lavado de revolvedoras en contenedor decantador. (4) Uso eficiente de materiales: preferencia por prefabricados locales, acopio y reciclaje de acero y madera . Operación: (5) Eficiencia energética: A/C tipo inverter de alta eficiencia, ventilación cruzada, sensores de presencia en pasillos y áreas comunes; previsión para FV en azotea (cargas y ductería) como meta de mediano plazo. (6) Capacitación a residentes y administración: reglamento condominal con eco-prácticas (separación, horarios de riego, ahorro de energía y agua) y tablero anual de indicadores.

Que el área del **proyecto** se encuentra fuera de Áreas Naturales Protegidas de competencia federal y estatal.

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas

Uso y destino de suelo del predio

El predio **LOS PICOS 56** (propiedad de R. Fortes Lumbreras) se ubica en Av. Los Picos No. 56, Lote 07/B-05 del Fracc. Playas de Huanacaxtle, Bucerías (Bahía de Banderas, Nayarit), con cuenta predial U001243 y superficie de **401.54 m²**. Según la Constancia de Compatibilidad Urbanística emitida en 2024, este terreno está zonificado en el **"Corredor Urbano Costero" (CUQ)** según el Plano E-13 (Estrategia Bucerías-La Cruz de Huanacaxtle) del PDU vigente. En esta categoría el uso predominante es habitacional de alta densidad mezclado con comercio, servicios turísticos y equipamiento de carácter local. El proyecto autorizado consiste en una **vivienda plurifamiliar vertical** de 6 niveles con 22 departamentos (sótano, planta baja con local comercial, 4 niveles tipo y azotea con alberca), que corresponde al uso habitacional previsto para la zona.



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

El promovente cuenta con la **Constancia de Compatibilidad Urbanística** D/3 DEUR/328/2024 (vigente al momento del trámite) y **Licencia de construcción A-0558**.

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

Matriz de NOM del sector ambiental (SEMARNAT) por eje y etapa
Agua y descargas.

NOM	Objetivo	Aplicabilidad y etapa	Forma de cumplimiento (medidas/monitoreo)	Evidencia documental
NOM-002-SE-MARNAT-1996 (descargas a alcantarillado urbano)	Limitar contaminantes en descargas a red de alcantarillado.	Aplica en operación: todas las descargas son domésticas hacia el alcantarillado de OROMAPAS. No hay descargas a cuerpos receptores.	Buenas prácticas en cocinas domésticas ; si el local en PB opera como restaurante , instalar trampa de grasas y cumplir parámetros NOM-002. Muestreos si OROMAPAS lo requiere por contrato.	Contrato OROMAPAS 31008240 ; recibos de conexión/servicio; (si aplica restaurante) ficha técnica de trampa de grasas; reportes de laboratorio (cuando aplique).
NOM-001-SE-MARNAT-2021 (descargas a cuerpos receptores y bienes nacionales)	Limitar contaminantes en cuerpos receptores .	No aplica: el proyecto no descarga a cuerpos de agua ni a zona federal; lleva sus aguas a la red municipal.	—	—

Atmósfera y ruido.

NOM	Objetivo	Aplicabilidad y etapa	Forma de cumplimiento	Evidencia
NOM-081-SE-MARNAT-1994 (ruido de fuentes fijas)	Límites de emisión sonora al ambiente.	Construcción y operación (equipos de bombeo, minisplits, cuarto de máquinas, área común).	Horarios diurnos para actividades ruidosas; barreras/encierro de bombas; selección de equipos silenciosos; mediciones puntuales si hay queja.	Bitácoras de horario; fichas técnicas de equipos; reportes de medición.
NOM-045-SE-MARNAT-2006 (humo opaco en diésel en uso)	Control de opacidad de vehículos/máquinas diésel en circulación.	Construcción: camiones de volteo, bombas, generadores diésel eventualmente.	Exigir a contratistas unidades verificadas y en buen estado; prohibir humo visible; mantenimiento preventivo.	Contratos con cláusula ambiental; comprobantes/verificaciones de flota.
NOM-044-SE-MARNAT-2017 (motores nuevos pesados diésel)	Límites de NOx/PM en motores nuevos .	Construcción: aplicable a proveedores que usen unidades nuevas conforme su año-modelo.	Preferir arrendamiento/servicios con motores que cumplan fase vigente; evidencias del proveedor.	Fichas y conformidades del proveedor.
(Polvo en obra - mejor práctica)	—	Construcción: control de PM10/PM2.5.	Riego, cubiertas, limpieza de rodamiento, evitar arrastre de material.	Bitácoras de riego y limpieza.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Residuos y suelos.

NOM	Objetivo	Aplicabilidad y etapa	Forma de cumplimiento	Evidencia
NOM-161-SEMAR-NAT-2011 (Residuos de Manejo Especial)	Criterios para identificar y gestionar RME (p.ej., escombros).	Preparación y construcción (demolición de bardeo ~8.2 m³; excavación; sobrantes de obra).	Segregación, acopio seguro en sitio y envío a sitios/bancos/tiraderos autorizados; aprovechamiento/reciclaje cuando sea posible.	Manejo integral de RME; tickets/manifiestos y contrato de destino autorizado.
NOM-052-SEMAR-NAT-2005 (RP: identificación)	Criterios CRETIB para Residuos Peligrosos .	Construcción y operación: aceites/lubricantes, solventes, trapos contaminados mínimos .	Identificación, contenedores etiquetados, almacenamiento temporal, gestor autorizado.	Cédulas de identificación; contratos con gestor; manifiestos.
NOM-053-SEMAR-NAT-1993 (prueba de extracción)	Método para determinar si un residuo es peligroso.	Cuando aplique (duda sobre peligrosidad).	Aplicar procedimiento de lixiviación para clasificación.	Reporte de laboratorio.
NOM-054-SEMAR-NAT-1993 (compatibilidad)	Evitar reacciones peligrosas al mezclar RP.	Cuando aplique.	Verificar compatibilidad antes de mezclar/almacenar.	Formatos de compatibilidad.
NOM-083-SEMAR-NAT-2003 (rellenos sanitarios)	Sitio/operación de rellenos para RSU.	Criterio del receptor: exigir destino final en relleno que cumpla NOM-083 (p.ej., RSU y restos vegetales de tala autorizada).	Verificar que el relleno receptor cumple NOM-083; conservar manifiestos.	Contrato y manifiestos del receptor.
NOM-138-SEMAR-NAT/SSA1-2012 (suelos contaminados por hidrocarburos)	Niveles guía y remediación de suelos con HCs.	Escenario de contingencia (derrame de combustibles/aceites).	Respuesta a emergencias, muestreo de confirmación y, si rebasan niveles, remediación conforme NOM-138.	Bitácora de incidente; dictamen de laboratorio; plan/acta de remediación.

Biodiversidad.

NOM	Objetivo	Aplicabilidad y etapa	Forma de cumplimiento	Evidencia
NOM-059-SE-MARNAT-2010 (lista de especies en riesgo)	Identificar especies y evitar afectación.	No aplica (tala/trasplante municipal de especies no listadas ; predio urbano/no forestal).	Mantener cumplimiento de la autorización municipal (tala/trasplante y compensación de 15 árboles).	Oficio ARB/XII/005/2024; comprobante de donación/compensación; informe de trasplante y fotos.

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 del **promoviente** de incluir en la **MIA-P** una descripción del Sistema Ambiental (**SA**), así como señalar la problemática ambiental



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

detectada en el área de influencia del **proyecto**; es decir, primeramente se debe delimitar el **SA** correspondiente al **proyecto**, para posteriormente realizar una descripción del citado **SA**; asimismo, debe detectarse el área de influencia del **proyecto** para valorar el desarrollo de la problemática ambiental en la citada área de influencia.

Delimitación del Sistema Ambiental.

La delimitación del sistema ambiental se acotó a una poligonal con un área de 9.75 km², delimitada con el sistema de coordenadas México ITRF 2008 UTM Zona 13 Norte, lo que hace posible su localización cartográfica de manera objetiva y precisa.

Área de influencia del proyecto.

Para el presente proyecto, la **delimitación del AII** se basó en la extensión espacial hasta donde **alcanzan los impactos significativos identificados**. Dado que se trata de un condominio de **escala relativamente pequeña** inserto en una trama urbana existente, los efectos no se propagan a grandes distancias. Se consideraron principalmente: la **dispersión de contaminantes atmosféricos** (polvo de construcción) y su área de deposición; la **propagación del ruido** de las obras hacia los alrededores; la **visibilidad de la nueva estructura** en el paisaje local; y la **zona de influencia en servicios urbanos** (por ejemplo, las viviendas y vías que puedan resentir cambios en tráfico, estacionamiento o infraestructura). Con base en estos factores, se estima apropiado delinear el AII como **un área aproximadamente circular en torno al proyecto, con un radio del orden de 100 metros a partir del perímetro del lote**. En estudios de impacto ambiental de proyectos urbanos de dimensiones similares, suele tomarse un radio de esta magnitud para cubrir la manzana del proyecto y las colindancias inmediatas. En este caso, un **radio de ~100 m** alrededor del polígono del condominio comprendería alrededor de **3.5 a 4 hectáreas** de superficie en total, lo cual **abarca las propiedades vecinas** (otros condominios, hoteles, viviendas y lotes adyacentes) y **las vialidades próximas** que podrían verse afectadas (la calle Los Picos en el frente del predio, y tramos de calles contiguas por donde circulen vehículos de la obra o residentes). Asimismo, este AII incluiría la **zona costera más cercana**, llegando hasta la línea de playa a unos 118 m de distancia hacia el suroeste del proyecto, asegurando que cualquier posible influencia sobre el medio marino costero inmediato (por ejemplo, polvo o escorrentía que eventualmente alcancen la playa) quede dentro del área evaluada.



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Medio biótico.

Vegetación.

Cobertura vegetal del sitio del proyecto.

El predio presenta un **herbazal ruderal denso**, dominado por gramíneas y hierbas anuales de rápido crecimiento (alturas ~0.3–1.5 m), típico de suelos removidos, con alta luz incidente y aportes de nutrientes por deposiciones y materia orgánica dispersa. Este tipo de ensamblajes coloniza de manera temprana sitios urbanos perturbados (lotes baldíos, orillas de vialidades, zonas de relleno), donde reemplaza a la vegetación potencial original del paisaje y muestra ciclos de explosión de biomasa durante lluvias y colapso en la estación seca. En la región, la vegetación natural potencial corresponde a **selvas secas**, comunidades de árboles bajos y medios caducifolios fuertemente estacionales; su presencia hoy es fragmentaria en zonas urbanizadas como Bucerías.

La estructura actual del sitio es **monoestratificada** (estrato herbáceo) con cobertura continua y escaso reclutamiento de arbustos o arbolado, lo que confirma un **estado sucesional temprano** y un **alto grado de disturbio**. Esta fisonomía es consistente con **vegetación ruderal**: comunidades dominadas por especies oportunistas, con altos ritmos de crecimiento, elevada producción de semillas y gran capacidad de colonización de sustratos abiertos en ambientes urbanos y periurbanos.

En la composición específica se reconocen morfotipos característicos de maleza tropical anual. Destaca una hierba **probablemente Cleome viscosa** (Cleomaceae): tallos con pubescencia, hojas compuestas de 3–5 folíolos, **flores amarillas y frutos lineares muy delgados (cápsulas)** que se disponen erectos por encima del follaje; es una especie **ruderal** frecuente en climas cálido-húmedos, asociada a barbechos, patios y terrenos enmalezados. Su ecología y rasgos morfológicos coinciden con lo observado en las imágenes.

También son esperables (y a menudo co-ocurren en este tipo de lotes) **Bidens pilosa** (amor seco, Asteraceae) — hierba anual muy colonizadora, con aquenios barbelados que se adhieren a ropa y pelaje— y gramíneas estoloníferas o macolladoras comunes de uso urbano (p. ej., *Cynodon/Urochloa*). *Bidens pilosa* es un arvense ampliamente distribuido en sitios perturbados de regiones tropicales y subtropicales y forma bancos de semillas persistentes, rasgo típico de la maleza urbana.

En bordes y linderos se observan **trepadoras y bejucos** que colonizan bardas, y **plantas voluntarias** de especies cultivadas (p. ej., papayo) que aprovechan claros y aportes de semilla por vectores antrópicos, un patrón habitual en matrices urbanas costeras con intensa dispersión secundaria. Tales elementos, junto con el predominio herbáceo,



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

refuerzan el diagnóstico de **cobertura secundaria ruderal** con **baja integridad florística** respecto de la vegetación potencial de selva seca del Pacífico mexicano.

Desde la perspectiva funcional, esta cobertura **estabiliza superficialmente el suelo** y **amortigua salpicadura de lluvia**, pero ofrece **bajo valor de conservación** y **alta propagación de propágulos** (semillas adhesivas o anemocoras), lo que facilita su expansión intraurbana. En México, las malezas ruderales incluyen tanto nativas como introducidas; varias están naturalizadas y algunas son invasoras, por lo que conviene un manejo preventivo antes de la fructificación para reducir el banco de semillas.

En síntesis, la **cobertura vegetal del predio** corresponde a un **ensamble ruderal/herbazal secundario** propio de **ambientes urbanos altamente perturbados** en la costa de Nayarit: dominado por gramíneas y dicotiledóneas anuales oportunistas (con presencia probable de *Cleome viscosa* y *Bidens pilosa*), baja estratificación y fuerte estacionalidad. Este estado es coherente con el contexto ecológico de Bucerías —ámbito de selvas secas en el Pacífico mexicano— y con la dinámica de sucesión temprana en lotes baldíos.

Fauna presente en el sistema ambiental

Notas: *especies dentro del sitio del proyecto y su área de influencia; ° especies introducidas.			
Categorías de riesgo de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010: Probablemente extinta en el medio silvestre (E); en peligro de extinción (P); Amenazadas (A); Sujeta a protección especial (Pr). Categorías de riesgo de la UICN: Extinta (EX); Extinta en estado silvestre (EW); En peligro crítico (CR); En peligro (EN); Vulnerable (VU); Casi amenazada (NT); Preocupación menor (LC); Datos insuficientes (DD); No evaluado (NE).			
Nombre científico	Nombre común	NOM-059	UICN
<i>Anfibios</i>			
<i>Smilisca baudinii</i>	Rana arborícola mexicana	Pr	LC
<i>Agalychnis dacnicolor</i>	Ranita verduzca		LC
<i>Inclius marmoreus</i>	Sapo jaspeado		LC
<i>Eleutherodactylus pallidus</i>	Rana chirriadora pálida	Pr	LC
<i>Rhinella horribilis</i>	Sapo gigante		LC
<i>Aves</i>			
<i>Larus heermanni</i>	Gaviota Plomiza*	Pr	NT
<i>Sporophila torqueola</i>	Semillero de collar		LC
<i>Momotus mexicanus</i>	Momoto Corona Canela		LC
<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tirano Pirirí*		LC
<i>Passerina versicolor</i>	Colorín morado		LC
<i>Setophaga petechia</i>	Chipe amarillo		LC
<i>Cardellina pusilla</i>	Chipe corona negra		LC
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina tijereta		LC
<i>Cyananthus latirostris</i>	Colibrí pico ancho		LC





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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Notas: *especies dentro del sitio del proyecto y su área de influencia; ° especies introducidas.

Categorías de riesgo de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010: Probablemente extinta en el medio silvestre (E); en peligro de extinción (P); Amenazadas (A); Sujeta a protección especial (Pr). **Categorías de riesgo de la UICN:** Extinta (EX); Extinta en estado silvestre (EW); En peligro crítico (CR); En peligro (EN); Vulnerable (VU); Casi amenazada (NT); Preocupación menor (LC); Datos insuficientes (DD); No evaluado (NE).

Nombre científico	Nombre común	NOM-059	UICN
<i>Icterus pustulatus</i>	Calandria Dorso Rayado		LC
<i>Ortalis wagleri</i>	Chachalaca vientre castaño		LC
<i>Nyctanassa violacea</i>	Garza Nocturna Corona Clara		LC
<i>Fregata magnificens</i>	Fragata Tijereta*		LC
<i>Myiozetetes similis</i>	Luisito Común*		LC
<i>Nyctidromus albicollis</i>	Chotacabras pauraque		LC
<i>Falco peregrinus</i>	Halcón Peregrino	Pr	LC
<i>Egretta tricolor</i>	Garza Tricolor		LC
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mexicano*		LC
<i>Campephilus guatemalensis</i>	Carpintero Pico Plateado	Pr	LC
<i>Columba livia</i>	Paloma asiática bravía*°		LC
<i>Calocitta colliei</i>	Urraca-hermosa cara negra		LC
<i>Streptopelia decaocto</i>	Paloma turca de collar*°		LC
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Bienteveo Común*		LC
<i>Poliophtila caerulea</i>	Perlita Azulgris		LC
<i>Amazilia rutila</i>	Colibrí Canelo		LC
<i>Turdus rufopalliatu</i>	Mirlo dorso canela		LC
<i>Bubulcus ibis</i>	Garza ganadera°		LC
<i>Icterus cucullatus</i>	Calandria Dorso Negro Menor		LC
<i>Callipepla douglasii</i>	Codorniz cresta dorada		LC
<i>Peucaea ruficauda</i>	Zacatonero corona rayada		LC
<i>Melanerpes chrysogenys</i>	Carpintero enmascarado		LC
<i>Thalasseus elegans</i>	Charrán elegante	Pr	NT
<i>Columbina inca</i>	Tortolita Cola Larga		LC
<i>Pheugopedius felix</i>	Saltapared Feliz		LC
<i>Haemorhous mexicanus</i>	Pinzón mexicano		LC
<i>Piaya cayana</i>	Cuculillo Canelo		LC
<i>Spinus psaltria</i>	Jilguero Dominicó		LC
<i>Phalacrocorax brasilianus</i>	Cormorán Neotropical		LC
<i>Trogon elegans</i>	Coa Elegante		LC
<i>Glaucidium brasilianum</i>	Tecolote bajoño		LC
<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma Alas Blancas		LC
<i>Trogon citreolus</i>	Coa Citrina		LC
<i>Chondestes grammacus</i>	Gorrion arlequin		LC
<i>Piranga ludoviciana</i>	Piranga capucha roja		LC
<i>Plegadis chihi</i>	Ibis Ojos Rojos		LC



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Notas: *especies dentro del sitio del proyecto y su área de influencia; ° especies introducidas.

Categorías de riesgo de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010: Probablemente extinta en el medio silvestre (E); en peligro de extinción (P); Amenazadas (A); Sujeta a protección especial (Pr). **Categorías de riesgo de la UICN:** Extinta (EX); Extinta en estado silvestre (EW); En peligro crítico (CR); En peligro (EN); Vulnerable (VU); Casi amenazada (NT); Preocupación menor (LC); Datos insuficientes (DD); No evaluado (NE).

Nombre científico	Nombre común	NOM-059	UICN
<i>Cyanocorax sanblasianus</i>	Chara de San Blas		LC
<i>Charadrius semipalmatus</i>	Chorlo semipalmado		LC
<i>Archilochus alexandri</i>	Colibrí barba negra		LC
<i>Tyrannus crassirostris</i>	Tirano pico grueso*		LC
<i>Ardea herodias</i>	Garza morena		LC
<i>Columbina passerina</i>	Tortolita Pico Rojo		LC
<i>Passerina caerulea</i>	Picogordo azul		LC
<i>Geothlypis tolmiei</i>	Chipe Lores Negros	A	LC
<i>Catharus ustulatus</i>	Zorzal de Anteojos		LC
<i>Passerina leclancherii</i>	Colorín pecho naranja		LC
<i>Zenaida macroura</i>	Huilota Común		LC
<i>Mimus polyglottos</i>	Sinsonte norteño		LC
<i>Thalasseus maximus</i>	Charrán real		LC
<i>Vireo plumbeus</i>	Vireo plumizo		LC
<i>Leiothlypis celata</i>	Chipe Oliváceo		LC
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguililla Negra Menor	Pr	LC
<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Garrapatero pijuy		LC
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano café*		LC
<i>Stelgidopteryx serripennis</i>	Golondrina Alas Aserradas		LC
<i>Actitis macularia</i>	Playero alzacolita		LC
<i>Saltator grandis</i>	Saltador gris mesoamericano		LC
<i>Calidris himantopus</i>	Playero zancón		LC
<i>Cacicus melanicterus</i>	Cacique mexicano		LC
<i>Passerina ciris</i>	Colorín sietecolores	Pr	LC
<i>Archilochus colubris</i>	Colibrí garganta rubí		LC
<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote común*		LC
<i>Cyanocompsa parellina</i>	Colorín azulnegro		LC
<i>Cathartes aura</i>	Zopilote aura		LC
<i>Attila spadiceus</i>	Mosquero Atila		LC
<i>Ardea alba</i>	Garza blanca		LC
<i>Leucophaeus atricilla</i>	Gaviota reidora		LC
<i>Setophaga coronata</i>	Chipe rabadilla amarilla		LC
<i>Leiothlypis ruficapilla</i>	Chipe Cabeza Gris		LC
<i>Sula nebouxii</i>	Bobo Patas Azules	Pr	LC
<i>Charadrius vociferus</i>	Chorlo tildío		NT
<i>Molothrus aeneus</i>	Tordo Ojos Rojos		LC



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Notas: *especies dentro del sitio del proyecto y su área de influencia; ° especies introducidas.

Categorías de riesgo de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010: Probablemente extinta en el medio silvestre (E); en peligro de extinción (P); Amenazadas (A); Sujeta a protección especial (Pr). **Categorías de riesgo de la UICN:** Extinta (EX); Extinta en estado silvestre (EW); En peligro crítico (CR); En peligro (EN); Vulnerable (VU); Casi amenazada (NT); Preocupación menor (LC); Datos insuficientes (DD); No evaluado (NE).

Nombre científico	Nombre común	NOM-059	UICN
<i>Columbina talpacoti</i>	Tortolita Canela		LC
<i>Molothrus ater</i>	Tordo cabeza café		LC
<i>Numenius phaeopus</i>	Zarapito Trinador		LC
<i>Pyrocephalus rubinus</i>	Mosquero cardenal		LC
<i>Volatinia jacarina</i>	Semillero brincador		LC
<i>Heliomaster constantii</i>	Colibrí Picudo Occidental		LC
<i>Empidonax difficilis</i>	Papamoscas amarillo del Pacífico		LC
<i>Thryophilus sinaloa</i>	Saltapared Sinaloense		LC
<i>Falco sparverius</i>	Cernícalo americano		LC
<i>Gavia immer</i>	Colimbo Común		LC
<i>Dryocopus lineatus</i>	Carpintero lineado		LC
<i>Himantopus mexicanus</i>	Monjita Americana		LC
<i>Tachycineta albilinea</i>	Golondrina manglera		LC
<i>Egretta thula</i>	Garza dedos dorados		LC
<i>Vireo gilvus</i>	Vireo gorjeador		LC
<i>Icteria virens</i>	Chipe Grande		LC
<i>Aratinga canicularis</i>	Perico frente naranja	Pr	VU
<i>Falco rufigularis</i>	Halcón murcielaguero		LC
<i>Strix virgata</i>	Búho café		LC
<i>Icterus bullockii</i>	Calandria Cejas Naranjas		LC
<i>Tityra semifasciata</i>	Titira Puerquito		LC
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión Doméstico*°		LC
<i>Camptostoma imberbe</i>	Mosquerito Chillón		LC
<i>Tringa semipalmata</i>	Playero pihuiú		LC
<i>Chloroceryle americana</i>	Martín pescador verde		LC
<i>Contopus pertinax</i>	Papamoscas José María		LC
<i>Leptotila verreauxi</i>	Paloma arroyera		LC
<i>Mniotilta varia</i>	Chipe trepador		LC
<i>Vireo bellii</i>	Vireo de Bell		LC
<i>Icterus spurius</i>	Calandria Castaña		LC
<i>Dendrocygna autumnalis</i>	Pijije Alas Blancas		LC
<i>Piranga rubra</i>	Piranga roja		LC
<i>Patagioenas flavirostris</i>	Paloma morada		LC
<i>Egretta caerulea</i>	Garceta Azul		LC
<i>Geothlypis trichas</i>	Mascarita común		LC
<i>Myiarchus tyrannulus</i>	Papamoscas Gritón		LC



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Notas: *especies dentro del sitio del proyecto y su área de influencia; ° especies introducidas.

Categorías de riesgo de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010: Probablemente extinta en el medio silvestre (E); en peligro de extinción (P); Amenazadas (A); Sujeta a protección especial (Pr). **Categorías de riesgo de la UICN:** Extinta (EX); Extinta en estado silvestre (EW); En peligro crítico (CR); En peligro (EN); Vulnerable (VU); Casi amenazada (NT); Preocupación menor (LC); Datos insuficientes (DD); No evaluado (NE).

Nombre científico	Nombre común	NOM-059	UICN
<i>Buteo albonotatus</i>	Aguililla aura	Pr	LC
<i>Pipilo chlorurus</i>	Rascador Cola Verde		LC
<i>Buteo brachyurus</i>	Aguililla cola corta		LC
<i>Butorides virescens</i>	Garcita Verde		LC
<i>Empidonax oberholseri</i>	Papamoscas Matorralero		LC
<i>Larus californicus</i>	Gaviota californiana		LC
<i>Hydroprogne caspia</i>	Charrán del Caspio		LC
<i>Cyanthus auriceps</i>	Esmeralda Occidental		LC
<i>Turdus assimilis</i>	Mirlo garganta blanca		LC
<i>Vireo hypochryseus</i>	Vireo Amarillo		LC
<i>Chroicocephalus philadelphia</i>	Gaviota de Bonaparte		LC
<i>Phalacrocorax auritus</i>	Cormorán orejudo		LC
<i>Dryobates scalaris</i>	Carpintero mexicano		LC
<i>Caracara plancus</i>	Carancho		LC
<i>Setophaga aestiva</i>	Chipe Amarillo		LC
<i>Habia rubica</i>	Piranga Hormiguera Corona Roja		LC
<i>Xiphorhynchus flavigaster</i>	Trepatroncos bigotudo		LC
<i>Setophaga nigrescens</i>	Chipe Negrogris		LC
<i>Corvus sinaloae</i>	Cuervo sinaloense		LC
<i>Myiarchus tuberculifer</i>	Papamoscas triste		LC
<i>Pandion haliaetus</i>	Águila Pescadora		LC
<i>Sterna hirundo</i>	Charrán Común		LC
<i>Catharus aurantirostris</i>	Zorzal pico naranja		LC
<i>Myiarchus cinerascens</i>	Papamoscas Garganta Ceniza		LC
<i>Arenaria melanocephala</i>	Vuelvepiedras negro		LC
<i>Cyanocitta stelleri</i>	Chara Copetona		LC
<i>Eudocimus albus</i>	Ibis Blanco		LC
<i>Petrochelidon pyrrhonota</i>	Golondrina risquera		LC
<i>Tringa solitaria</i>	Playero Solitario		LC
<i>Tyrannus vociferans</i>	Tirano Chibíu		LC
<i>Leiothlypis luciae</i>	Chipe rabadilla rufa		LC
<i>Larus delawarensis</i>	Gaviota pico anillado		LC
<i>Morococcyx erythropygus</i>	Cucillo terrestre		LC
<i>Vireo flavoviridis</i>	Vireo verdeamarillo		LC
<i>Melanotis caerulescens</i>	Mulato azul		LC
<i>Calidris mauri</i>	Playero Occidental	A	LC



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Notas: *especies dentro del sitio del proyecto y su área de influencia; ° especies introducidas.

Categorías de riesgo de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010: Probablemente extinta en el medio silvestre (E); en peligro de extinción (P); Amenazadas (A); Sujeta a protección especial (Pr). **Categorías de riesgo de la UICN:** Extinta (EX); Extinta en estado silvestre (EW); En peligro crítico (CR); En peligro (EN); Vulnerable (VU); Casi amenazada (NT); Preocupación menor (LC); Datos insuficientes (DD); No evaluado (NE).

Nombre científico	Nombre común	NOM-059	UICN
<i>Myiopagis viridicata</i>	Mosquerito Verdoso		LC
<i>Euphonia godmani</i>	Eufonia garganta negra		LC
<i>Pheucticus chrysopheplus</i>	Picogordo amarillo		LC
<i>Megasceryle torquata</i>	Martín pescador de collar		LC
<i>Pachyramphus aglaiae</i>	Cabezón Degollado		LC
<i>Pheucticus melanocephalus</i>	Picogordo tigrillo		LC
<i>Calidris minutilla</i>	Playero Diminuto		NT
<i>Melospiza lincolni</i>	Gorrión de Lincoln		LC
<i>Sula granti</i>	Bobo de Nazca		LC
<i>Geranospiza caerulescens</i>	Gavilán zancón	A	LC
<i>Sternula antillarum</i>	Charrán mínimo	Pr	LC
<i>Myiarchus nuttingi</i>	Papamoscas Huí		LC
<i>Troglodytes aedon</i>	Salta pared Común		LC
<i>Vireo cassinii</i>	Vireo de Cassin		LC
<i>Podiceps nigricollis</i>	Zambullidor Orejón		LC
<i>Accipiter striatus</i>	Gavilán Pecho Canela	Pr	LC
<i>Pelecanus erythrorhynchos</i>	Pelicano Blanco Americano		LC
<i>Spizella pallida</i>	Gorrión pálido		LC
<i>Leucolia violiceps</i>	Colibrí Corona Violeta		LC
<i>Cardinalis sinuatus</i>	Cardenal Desértico		LC
<i>Myadestes occidentalis</i>	Clarín jilguero	Pr	LC
<i>Sporophila minuta</i>	Semillero pecho canela		LC
<i>Progne chalybea</i>	Golondrina Pecho Gris		LC
<i>Icterus galbula</i>	Calandria de Baltimore		LC
<i>Empidonax minimus</i>	Papamoscas Chico		LC
<i>Setophaga pitayumi</i>	Chipe Tropical		LC
<i>Passerculus sandwichensis</i>	Gorrión sabanero		LC
<i>Tringa flavipes</i>	Patamarilla menor		VU
<i>Pluvialis squatarola</i>	Chorlo Gris		VU
<i>Icterus wagleri</i>	Calandria de Wagler		LC
<i>Tyrannus verticalis</i>	Tirano pálido		LC
<i>Micrastur semitorquatus</i>	Halcón Selvático de Collar	Pr	LC
<i>Buteogallus urubitinga</i>	Aguiluilla Negra Mayor	Pr	LC
<i>Herpetotheres cachinnans</i>	Halcón guaco		LC
<i>Setophaga dominica</i>	Chipe garganta amarilla		LC
<i>Saucerottia beryllina</i>	Colibrí berilo		LC



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Notas: *especies dentro del sitio del proyecto y su área de influencia; ° especies introducidas.

Categorías de riesgo de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010: Probablemente extinta en el medio silvestre (E); en peligro de extinción (P); Amenazadas (A); Sujeta a protección especial (Pr). **Categorías de riesgo de la UICN:** Extinta (EX); Extinta en estado silvestre (EW); En peligro crítico (CR); En peligro (EN); Vulnerable (VU); Casi amenazada (NT); Preocupación menor (LC); Datos insuficientes (DD); No evaluado (NE).

Nombre científico	Nombre común	NOM-059	UICN
<i>Megarynchus pitangua</i>	Luis pico grueso		LC
<i>Poliophtila nigriceps</i>	Perlita sinaloense		LC
<i>Hydrobates melania</i>	Paíño negro	A	LC
<i>Tachycineta thalassina</i>	Golondrina verdemar		LC
<i>Fulica americana</i>	Gallareta americana		LC
<i>Recurvirostra americana</i>	Avoceta americana		LC
<i>Megaceryle alcyon</i>	Martín pescador norteño		LC
<i>Sturnella liliana</i>			LC
<i>Selasphorus rufus</i>	Zumbador Canelo		NT
<i>Arenaria interpres</i>	Vuelvepiedras Rojizo		NT
<i>Nycticorax nycticorax</i>	Garza Nocturna Corona Negra		LC
<i>Melanerpes uropygialis</i>	Carpintero del desierto		LC
<i>Tyto furcata</i>	Lechuza de campanario		LC
<i>Tachycineta bicolor</i>	Golondrina bicolor		LC
<i>Myiopsitta monachus</i>	Perico Monje Argentino		LC
<i>Selasphorus platycercus</i>	Zumbador cola ancha		LC
<i>Ammodramus savannarum</i>	Gorrión chapulín		LC
<i>Passerina amoena</i>	Colorín Pecho Canela		LC
<i>Vireo huttoni</i>	Vireo reyezuelo		LC
<i>Calidris alba</i>	Playero blanco		LC
<i>Agelaius phoeniceus</i>	Tordo sargento		LC
<i>Regulus calendula</i>	Reyezuelo Matraquita		LC
<i>Deltarhynchus flammulatus</i>	Papamoscas Mexicano	Pr	LC
<i>Rynchops niger</i>	Rayador americano		LC
<i>Geothlypis poliocephala</i>	Mascarita pico grueso		LC
<i>Icterus parisorum</i>	Calandria Tunera		LC
<i>Chordeiles acutipennis</i>	Chotacabras Menor		LC
<i>Passerina cyanea</i>	Colorín azul		LC
<i>Anthus ridgwayi</i>	Tapacaminos Tucuchillo		LC
<i>Euphagus cyanocephalus</i>	Tordo Ojos Amarillos		LC
<i>Coccyzus americanus</i>	Cuculillo pico amarillo		LC
<i>Chaetura vauxi</i>	Vencejo de Vaux		LC
<i>Vireo pallens</i>	Vireo manglero	Pr	LC
<i>Sterna forsteri</i>	Charrán de Forster		LC
<i>Anhinga anhinga</i>	Aninga americana		LC
<i>Granatellus venustus</i>	Granatelo mexicano		LC



2026
año de
Margarita Maza



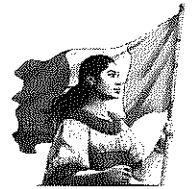
Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Notas: *especies dentro del sitio del proyecto y su área de influencia; ° especies introducidas.

Categorías de riesgo de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010: Probablemente extinta en el medio silvestre (E); en peligro de extinción (P); Amenazadas (A); Sujeta a protección especial (Pr). **Categorías de riesgo de la UICN:** Extinta (EX); Extinta en estado silvestre (EW); En peligro crítico (CR); En peligro (EN); Vulnerable (VU); Casi amenazada (NT); Preocupación menor (LC); Datos insuficientes (DD); No evaluado (NE).

Nombre científico	Nombre común	NOM-059	UICN
<i>Corvus corax</i>	Cuervo Común		LC
<i>Puffinus griseus</i>	Pardela gris		NT
<i>Chlidonias niger</i>	Charrán negro		LC
<i>Buteo swainsoni</i>	Aguililla de Swainson	Pr	LC
<i>Buteo jamaicensis</i>	Aguililla cola roja		LC
<i>Calidris virgata</i>	Playero Brincaolas		LC
<i>Gelochelidon nilotica</i>	Charrán pico grueso		LC
<i>Patagioenas fasciata</i>	Paloma Encinera		LC
<i>Coccyzus minor</i>	Cuclillo manglero		LC
<i>Basileuterus lachrymosus</i>	Pavito de Rocas		LC
<i>Toxostoma curvirostre</i>	Cuitlacoche pico curvo		LC
<i>Limnodromus griseus</i>	Costurero pico corto		VU
<i>Selasphorus heloisa</i>	Zumbador mexicano		LC
<i>Sphyrapicus varius</i>	Carpintero Moteado		LC
<i>Piranga flava</i>	Piranga Encinera		LC
<i>Numenius americanus</i>	Zarapito pico largo		LC
<i>Eugenes fulgens</i>	Colibrí magnífico		LC
<i>Myiodynastes luteiventris</i>	Papamoscas Rayado Común		LC
<i>Glaucidium palmarum</i>	Tecolote colimense	A	LC
<i>Cardellina rubrifrons</i>	Chipe cara roja		LC
<i>Leiothlypis virginiae</i>	Chipe de Virginia		LC
<i>Spizella passerina</i>	Gorrion Cejas Blancas		LC
<i>Platalea ajaja</i>	Espátula rosada		LC
<i>Mitrephanes phaeocercus</i>	Papamoscas Copetón		LC
<i>Streptoprocne zonaris</i>	Vencejo Collar Blanco		LC
<i>Geococcyx velox</i>	Correcaminos tropical		LC
<i>Haematopus palliatus</i>	Ostrero Americano		LC
<i>Tringa incana</i>	Playero Vagabundo		LC
<i>Egretta rufescens</i>	Garza Rojiza	P	LC
<i>Falco columbarius</i>	Halcón esmerejón		LC
<i>Sayornis nigricans</i>	Papamoscas negro		LC
<i>Setophaga ruticilla</i>	Pavito Migratorio		LC
<i>Larus smithsonianus</i>			LC
<i>Spiza americana</i>	Arrocero americano		LC
<i>Pheucticus ludovicianus</i>	Picogordo Degollado		LC
<i>Glaucidium gnoma</i>	Tecolote serrano		LC



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Notas: *especies dentro del sitio del proyecto y su área de influencia; ° especies introducidas.			
Categorías de riesgo de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010: Probablemente extinta en el medio silvestre (E); en peligro de extinción (P); Amenazadas (A); Sujeta a protección especial (Pr). Categorías de riesgo de la UICN: Extinta (EX); Extinta en estado silvestre (EW); En peligro crítico (CR); En peligro (EN); Vulnerable (VU); Casi amenazada (NT); Preocupación menor (LC); Datos insuficientes (DD); No evaluado (NE).			
Nombre científico	Nombre común	NOM-059	UICN
<i>Riparia riparia</i>	Golondrina ribereña		LC
<i>Mycteria americana</i>	Cigüeña americana	Pr	LC
<i>Limnodromus scolopaceus</i>	Costurero pico largo		NT
<i>Cairina moschata</i>	Pato real	P	LC
<i>Mamíferos</i>			
<i>Urocyon cinereoargenteus</i>	Zorra gris		LC
<i>Balantiopteryx plicata</i>	Murciélago gris de saco		LC
<i>Puma yagouaroundi</i>	Yaguarundi	A	LC
<i>Nasua narica</i>	Coatí		LC
<i>Procyon lotor</i>	Mapache		LC
<i>Reptiles</i>			
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Iguana mexicana de cola espinosa	A	LC
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr	LC
<i>Hemidactylus frenatus</i>	Besucona asiática°		LC
<i>Anolis nebulosus</i>	Abaniquillo pañuelo del Pacífico		LC
<i>Aspidoscelis lineattissimus</i>	Huico de líneas de Jalisco	Pr	LC
<i>Sceloporus utiformis</i>	Lagartija espinosa del Pacífico		LC
<i>Phyllodactylus lanei</i>	Salamanquesa patas de res		LC
<i>Masticophis mentovarius</i>	Culebra chirriadora neotropical		LC
<i>Urosaurus bicarinatus</i>	Lagartija de árbol del Pacífico		LC
<i>Hypsiglena torquata</i>	Culebra nocturna	Pr	LC
<i>Mastigodryas melanolomus</i>	Culebra lagartijera común		LC
<i>Tantilla calamarina</i>	Culebrita cabeza negra del Pacífico	Pr	LC
<i>Leptodeira maculata</i>	Escombrera del suroeste mexicano	Pr	LC
<i>Indotyphlops braminus</i>	Serpiente ciega afroasiática°		LC
<i>Oxybelis microphthalmus</i>	Bejuquilla Café		LC
<i>Sceloporus melanorhinus</i>	Lagartija espinosa de hocico negro		LC
<i>Trachemys ornata</i>	Jicotea occidental		VU

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 al **promoviente** de incluir en la **MIA-P** uno de los aspectos fundamentales del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, que es





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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el **proyecto** puede ocasionar; en este apartado es donde el **promovente** debe enfocar su análisis a criterios de decisión establecidos en el artículo 44 del **RLGEEPAMEIA**, a fin de evaluar los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, y demuestre que la utilización de recursos naturales respetará la integralidad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. Asimismo, la fracción VI del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**. Dado que las obras sometidas a evaluación ya están en operación y mantenimiento.

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

Medidas preventivas, de mitigación y compensatorias propuestas por componente ambiental y etapa del proyecto.

Compo- nente	Preparación del sitio y Construc- ción	Operación y Mantenimiento	Abandono del sitio
Agua	- Instalación de trampas de sedimentos y canales provisionales para escurrimientos pluviales. - Riego controlado de áreas polvosas sin generar escurrimiento; lavado de herramientas en zonas confinadas. - Mantenimiento de maquinaria para evitar fugas de aceite/combustible; plan de contingencia para derrames con materiales absorbentes.	- Conexión a red municipal de agua y alcantarillado para manejo de todas las aguas residuales. - Uso de accesorios ahorradores (sanitarios dual flush, regaderas con aerador) para reducir consumo de agua potable. - Posible captación de lluvia para riego; descargas de alberca tratadas (cloro neutralizado) y enviadas al drenaje sanitario.	- Desconexión segura de tomas de agua y drenaje antes de demolición (en coordinación con autoridad). - Demolición en húmedo para evitar polvo; control de escorrentía con barreras sedimento durante obras de desmantelamiento. - Limpieza de cisternas, tuberías y disposición correcta de lodos; restauración de drenaje natural del terreno tras retirar estructuras impermeables.
Aire	- Control de polvo: riego periódico de suelos, cubrir montones de tierra; límite de velocidad a maquinaria. - Equipo con buen mantenimiento (bajas emisiones); prohibición de quema de residuos. - Mitigación de ruido: horarios diurnos, silenciadores en maquinaria, ba-	- Fuentes emisoras limitadas; ventilación adecuada de estacionamiento para evitar acumulación de gases (CO). - Mantenimiento de equipos (planta eléctrica, bombas) para minimizar emisiones y ruido, instalación de silenciadores.	- Demolición con aspersión de agua constante para suprimir polvo; retiro inmediato de escombros pulverulentos en camiones cubiertos. - Evitar emisiones peligrosas: manejo adecuado de materiales con asbestos o plomo (si los hubiera) con-



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Compo- nente	Preparación del sitio y Construc- ción	Operación y Mantenimiento	Abandono del sitio
	rreras acústicas temporales si es ne- cesario (tapiales).	- Reglamentación interna para ruido : horarios para actividades ruidosas de residentes (p. ej. música alta) para no exceder límites en colindancias (cum- plir NOM-081).	forme a normativa. - Sellado de elementos sueltos en estructura abandonada para que no dispersen partículas; no quema de restos.
Suelo	- Acopio de suelo fértil removido y protección para reúso en jardinería. - Delimitación de área de obra para no impactar suelos adyacentes; geo- textiles o cubiertas en taludes para prevenir erosión. - Disposición responsable de escom- bros en sitios autorizados; área im- permeable para almacenamiento temporal de residuos peligrosos (aceites, solventes).	- Gestión de residuos sólidos urba- nos : separación y recolección periódica, evitando acumulación y lixiviados al suelo. - Mantenimiento de estacionamiento: limpieza de derrames de aceite de au- tos (uso de aserrín/absorbente) y ges- tión de esos residuos fuera del sitio. - Uso controlado de agroquímicos en áreas verdes (preferir orgánicos); mo- nitoreo de posibles filtraciones en tu- berías subterráneas para reparación inmediata.	- Manejo de escombros post-de- molición: segregación y reciclaje en lo posible; retiro total de residuos de construcción a vertederos auto- rizados. - Muestreo de suelo para detectar contaminantes acumulados; reme- diación (excavación y retiro) de suelos contaminados si se hallan hi- drocarburos, metales, etc. - Nivelación y recompactación del terreno; si queda como área verde, cubrir con suelo vegetal limpio para prevenir erosión y dejar el sitio es- table.
Flora	- Rescate de flora : trasplante del ár- bol <i>papelillo</i> fuera de la zona de obra; inventario de árboles a retirar con au- torización. - Compensación forestal : donación de 15 árboles nativos jóvenes al vive- ro/municipio para reforestación local; reforestación del área libre del predio con especies nativas al fin de obra. - Protección de árboles vecinos con barreras; capacitación al personal para no dañar vegetación no objeti- vo.	- Mantenimiento de áreas verdes del condominio: riego eficiente, podas periódicas, reposición de plantas muertas con especies nativas. - Monitoreo de supervivencia del ár- bol trasplantado y reporte a la autori- dad; acciones correctivas si no pros- pera (plantar otro ejemplar). - Evitar especies invasoras en jardines; posibilidad de apoyar reforestación urbana (camellones, parques) como voluntario aporte adicional.	- Rescate de árboles y plantas an- tes de demoler: trasplantar árboles grandes a otra ubicación adecuada; donar plantas ornamentales a par- ques o vecinos. - Evitar daño a flora circundante du- rante demolición; remover raíces/ césped cuidadosamente. - Si el terreno queda baldío, revege- tar con especies de cobertura para estabilizar el suelo o permitir rege- neración natural controlada; man- tenimiento mínimo de flora rema- nente para que no muera por com- pleto.
Fauna	- Ahuyentamiento y rescate de fau- na previa al despeje de vegetación; relocalizar manualmente lagartijas, aves, etc., encontradas en el predio. - Prohibición al personal de cazar o molestar fauna; tapar zanjas para que animales no caigan en ellas. - Control de ruido y vibraciones exce- sivas para reducir perturbación a fau- na urbana; gestión de basuras de co- mida para no atraer roedores.	- Iluminación amigable : faroles diri- gidos hacia abajo, luz cálida para no desorientar fauna nocturna; evitar lu- minarias directas hacia la playa. - Fomentar presencia de fauna benéfi- ca: instalación de cajas nido para aves/insectívoros, plantación de flora que atrae mariposas. - No alimentar fauna silvestre (aves, mapaches) para no alterar comporta- mientos; manejo ético de cualquier	- Desalojo de fauna del edificio previo a demolición: uso de disposi- tivos de exclusión (p. ej., una vía de salida para murciélagos, sonidos para aves) para que evacúen la es- tructura. - Rescate de fauna atrapada duran- te desmantelamiento, con apoyo de autoridades si es fauna protegida; no uso de venenos en control de plagas, preferir captura.



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Compo- nente	Preparación del sitio y Construc- ción	Operación y Mantenimiento	Abandono del sitio
		especie que anide en el edificio (per- mitir nidos de aves inofensivas, etc.).	- Revisión post-demolición asegu- rando que no quedan trampas para fauna (huecos, alambrados); permi- tir que fauna del entorno recolonice gradualmente el área revegetada sin interferencia.
Paisaje	- Tapiales estéticos alrededor de la obra para ocultar vistas desagradables; limpieza constante de polvo y residuos en la vía pública para mantener buena apariencia. - Arquitectura con diseño acorde al entorno (altura y estilo ya autorizados); colores y acabados exteriores neutros desde inicio para integrar paisaje. - Preservación de elementos escénicos cercanos: no afectar arbolado externo ni vistas panorámicas clave durante la obra (grúas ubicadas estratégicamente).	- Integración visual permanente: fachadas en buen estado, pintura acorde a entorno; jardines cuidados que embellecen el predio. - Control de iluminación nocturna para evitar contaminación lumínica que afecte el paisaje nocturno; no instalar anuncios espectaculares discordantes. - Aportar a la estética urbana: mantener banquetta y frente del predio en condiciones óptimas, colaborar con limpieza de entorno (parte de responsabilidad social).	- Demolición planificada evitando ruina: remover completamente estructura si ya no se usará, en vez de dejarla abandonada a medio colapsar. - Tras demolición, restitución del paisaje: nivelar y cubrir terreno, sembrando césped u otra vegetación temporal para que el sitio luzca como espacio verde en lugar de lote abandonado. - En caso de abandono temporal, mantenimiento de fachada y seguridad para evitar vandalismo que degrade visualmente la zona; evaluar reconversión del espacio en área pública o nuevo proyecto que revitalice el paisaje urbano.
Medio socioe- conómico	- Información y participación social: notificar a vecinos sobre la obra, establecer un canal de quejas y atenderlo oportunamente para mantener buena relación comunitaria. - Seguridad y movilidad: señalización de obra, horarios de camiones para no congestionar, apoyo de tránsito local si amerita; reparación de daños a infraestructura pública ocasionados por la obra (banquetas, postes, etc.). - Empleo local: contratación prioritaria de trabajadores de la zona, contribuyendo a la economía local; cumplimiento de normas laborales para evitar conflictos sociales.	- Convivencia vecinal: reglamento de condominio que evite comportamientos molestos a la vecindad (ruidos, basura, estacionamiento inapropiado). - Enlace comunitario: designar responsable para relaciones con vecinos y autoridades, manteniendo comunicación abierta ante cualquier problema derivado del proyecto. - Contribución económica: pago puntual de contribuciones municipales, consumo de negocios locales por parte de residentes, fortaleciendo economía; mejoras indirectas en seguridad por presencia de vigilancia privada.	- Plan social de cierre: avisar con anticipación a todos los involucrados (residentes, empleados, vecinos) sobre la clausura; gestionar indemnizaciones al personal y apoyo en recolocación si es posible. - Coordinación con autoridades para darle un uso futuro positivo al predio tras abandono (evitar que se vuelva foco de inseguridad); puede contemplarse donación para parque u otro equipamiento comunitario. - Prevención de efectos negativos: vigilancia temporal del sitio desocupado para evitar invasiones o vandalismo; desmovilización responsable, agradeciendo a la comunidad su cooperación y minimizando la huella social residual.



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Medidas de adaptación y contingencias: Adicional a lo anterior, el proyecto integra acciones de **prevención de desastres y adaptación al cambio climático** de forma transversal en todas las etapas. Por ejemplo, durante la construcción y operación se contará con un **Plan de Contingencia** ante eventos extremos (huracanes, inundaciones, sismos o incendios) que establecerá procedimientos de evacuación, paro seguro de actividades, protección de materiales peligrosos y medidas de emergencia para evitar daños ambientales mayores. Se incluirán estrategias de **reducción de vulnerabilidad:** la estructura se diseña considerando cargas de viento de huracán y elevación suficiente respecto al nivel de inundación, minimizando riesgos de desastre. Asimismo, en operación se evaluarán e incorporarán **medidas adaptativas** como asegurar que el sistema pluvial del sitio pueda manejar lluvias más intensas (derivadas del cambio climático) o implementar tecnologías eficientes en uso de agua y energía que reduzcan la huella de carbono del proyecto. Estas acciones alineadas con la resiliencia climática complementan las medidas de mitigación ambiental, asegurando la **sustentabilidad a largo plazo** del desarrollo.

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

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

Pronóstico del escenario ambiental sin proyecto y sus actividades operativas.

Resumen del escenario sin proyecto: En términos ambientales, este escenario es esencialmente la **continuidad de la línea base**. El entorno conserva sus rasgos actuales: el predio sigue vegetado marginalmente y sin impermeabilizar, sirviendo como pequeña área verde urbana con un árbol viejo (que eventualmente desaparecerá por causas naturales o preventivas) y otra vegetación dispersa; no se introducen fuentes de contaminación ni se modifican los patrones de uso de suelo. Los **procesos naturales** en la localidad (ciclo hídrico local, calidad del aire, niveles de ruido, hábitats urbanos) **permanecen tal como están**, a merced únicamente de las tendencias generales de la región y la eventual evolución natural (por ejemplo, la parota eventualmente caerá y al hacerlo dejará de proveer sombra, quedando el espacio posiblemente baldío o colonizado por vegetación ruderal). En ausencia del proyecto, **no**



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

se realizan medidas de mejora ambiental específicas: por ejemplo, no habría un programa de reforestación urbana asociado (los 15 árboles de compensación que el proyecto donaría no se plantarían), ni se invertiría en infraestructura hidráulica adicional, etc. Simplemente, el **estado ambiental actual se prolongaría**. Dado que este estado actual no presenta problemáticas ambientales críticas (el predio no alberga ecosistemas sensibles ni emisiones contaminantes), podríamos considerar que el escenario sin proyecto es **ambientalmente estable**. No obstante, conlleva la **ausencia de los beneficios** que un desarrollo planificado podría traer, y deja algunos riesgos latentes (p. ej., el árbol senescente) sin resolver hasta que las autoridades locales o los propietarios decidan actuar. En conclusión, el escenario sin proyecto representa una **situación de inacción** en la que el medio ambiente inmediato ni mejora ni se deteriora por acción del promovente, permaneciendo en un estado prácticamente estacionario salvo por cambios externos inevitables.

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

De materializarse el proyecto tal cual, pero sin ejecutar medidas mitigantes, la zona de influencia experimentaría cambios ambientales notorios. Algunos serían positivos (por ejemplo, la eliminación del árbol peligroso reduciría el riesgo de accidente; la conexión a drenaje evita focos insalubres; el área antes ociosa se urbaniza acorde al plan), pero la mayoría de los efectos negativos – inherentes a cualquier construcción urbana – se manifestarían en mayor grado: contaminación atmosférica y acústica temporal, generación de residuos, pérdida de los dos árboles, aumento en consumo de recursos y en residuos durante la operación, y alteraciones en la movilidad y el paisaje urbano. Estos impactos, en su mayoría locales y mitigables, no implicarían devastación ni colapso ambiental (dado el contexto urbano ya modificado, no hay ecosistemas frágiles que pudieran colapsar), pero sí supondrían un deterioro en la calidad de vida ambiental de la zona mientras duran (en construcción) y un uso más intensivo de recursos en la etapa operativa. Es importante recalcar que el escenario aquí descrito es hipotético, pues en la realidad cualquier proyecto está sujeto a condiciones y medidas de mitigación impuestas por la autoridad; sin embargo, su análisis es útil para dimensionar la importancia de dichas medidas y los impactos que ellas buscan evitar. La siguiente sección aborda precisamente el escenario con el proyecto considerando la implementación de las medidas de mitigación y compensación propuestas, mostrando cómo se modifican los impactos antes descritos cuando se actúa responsablemente sobre ellos.

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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

El escenario con proyecto mas medidas de mitigación presenta un panorama donde los impactos ambientales han sido prevenidos o minimizados de forma notable. La zona de influencia del proyecto no solo evita la degradación que se hubiese dado sin mitigaciones, sino que en varios aspectos experimenta mejoras netas: mayor arborización comunitaria, más conciencia ambiental, infraestructuras (banquetas, luminarias) renovadas, etc. Los impactos negativos identificados en el escenario con proyecto se redujeron a niveles bajos y no significativos: por ejemplo, el polvo y ruido que inevitablemente se generaron fueron mantenidos dentro de límites normados, la demanda extra de agua/energía se compensó parcialmente con ahorro y generación limpia, la afectación visual se mitigó con diseño y no produjo rechazo social, y así sucesivamente en cada rubro.

II. Análisis Técnico – Jurídico – Administrativo.

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:**

- a) Que el polígono del **proyecto** no se encuentra dentro de algún Área Natural Protegida, Sitio RAMSAR, o AICA's, y tampoco contraviene con las Regiones prioritarias que fueron vinculadas en la MIA-P.
- b) Que, de la vinculación del **proyecto** con el **Plan Municipal De Desarrollo Urbano De Bahía De Banderas, Estado De Nayarit** el promovente cuenta con la Compatibilidad Urbanística emitida por el H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas **oficio Constancia de Compatibilidad Urbanística No. D/3 DEUR/328/2024** donde se determina que el predio está tipificado con un uso de suelo: **Corredor Urbano Costero (CUC)**.



2026
año de
**Margarita
Maza**



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

- c) Que el proyecto tiene un uso de suelo de Asentamiento Humano (**Uso de Suelo, Serie VII, INEGI**) en la cual se observa el alto índice de actividades antropogénicas que han influenciado sobre el medio ambiente, así como la expansión demográfica que ha surgido en Bahía de Banderas, por lo que el sitio se encuentra fragmentado y se considera como un lugar perturbado desde tiempo atrás.

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 se hayan previsto.

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 fracción 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 Inciso 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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

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 “**Los Picos 56**”, ubicado en la **localidad de Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit**, en **Av. Los Picos No. 56, Fracc. Playas de Huanacaxtle, C.P. 63732** (lote 07/B-05).

El **proyecto** consiste en una **obra de desarrollo inmobiliario** de tipo turístico-residencial, específicamente la construcción y operación de un **condominio vertical**. Se trata de un edificio habitacional de seis niveles (más un sótano y azotea) que **albergará 22 departamentos** en modalidad de condominio.

El predio destinado al proyecto (lote 07/B-05) cuenta con **401.54 m²**. La **superficie para obras permanentes sobre rasante** se integra por la **huella edificada (planta baja) de 248.46 m²** y las **superficies duras complementarias** de uso abierto (andadores/pisos exteriores registrados en el expediente por **69.57 m²**, más terrazas sobre losa del sótano, rampas y plataforma para transformador/medidores), que se distribuyen dentro del **remanente abierto de 153.08 m²**.

Características particulares del proyecto

El diseño del condominio incluye **amenidades y servicios complementarios** para garantizar la funcionalidad y comodidad de sus ocupantes. En el sótano se proyecta un estacionamiento con capacidad para 11 automóviles (aproximadamente un cajón por cada dos unidades habitacionales), además de áreas de almacenamiento (bodegas) y cuarto de máquinas. La planta baja contará con el acceso principal, un vestíbulo o lobby, un área ajardinada, un núcleo de circulación (escaleras y elevador) y **dos departamentos**. Los niveles superiores (Primer a Quinto nivel) tendrán **cuatro departamentos por planta**, cada uno con sala, cocina, área de lavado, una recámara y baño completo (algunas unidades con terraza). En la azotea (rooftop) se contempla un área común con terraza al aire libre, pérgola, **alberca** y sanitarios para uso de los condóminos. En total, la superficie construida será de aproximadamente **1,528 m²** sobre un lote de **401.54 m²** de terreno.



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Otras obras permanentes relevantes

Elemento	Magnitud	Unidad	Observación/fuente
Total de construcción (todos los niveles)	1,528.35	m ²	Sumatoria de niveles autorizados; dato de contexto (no equivale a ocupación en planta).
Bardeo perimetral	313.61	m lineales	Obra permanente lineal (no m ²).
Sótano	384.46	m ²	Obra permanente subterránea ; no incrementa ocupación en superficie.
Rooftop/Servicios	37.59	m ²	Obra permanente sobre azotea (amenidades/servicios).
Pergolado	26.91	m ²	Obra semipermanente sobre azotea (amenidades).
Alberca	74.13	m ³	Obra permanente sobre azotea (amenidades).

En síntesis, el predio destinado al proyecto (lote 07/B-05) cuenta con **401.54 m²**. La **superficie para obras permanentes sobre rasante** se integra por la **huella edificada (planta baja)** de **248.46 m²** y las **superficies duras complementarias** de uso abierto (andadores/pisos exteriores registrados en el expediente por **69.57 m²**, más terrazas sobre losa del sótano, rampas y plataforma para transformador/medidores), que se distribuyen dentro del **remanente abierto de 153.08 m²**.

La descripción general del proyecto, e ilustraciones arquitectónicas del **proyecto** se encuentran en el capítulo II de la MIA-P.

Coordenadas UTM del polígono en Predio Propiedad.

Coordenadas UTM (m)	
Este (X)	Norte (Y)
464069.02	2295630.09
464054.16	2295604.12
464040.76	2295608.87
464054.33	2295632.55

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



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

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

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

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

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

QUINTO. - El **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los artículos 6° y 28 del **RLGEEPAMEIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Oficina de Representación, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

El trámite de modificación ingresado deberá contener la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como a lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente resolución. Para lo anterior, la **promovente** deberá 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 el **promovente** tramite, y en su caso, obtenga las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la operación del **proyecto**. Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación del **proyecto** autorizado, así como el cumplimiento de las consecuencias legales que corresponda aplicar a la **SEMARNAT** y otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción.

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la **LGEEPA**. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo las atribuciones de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que, si el **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.



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

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

CONDICIONANTES

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

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, la **promovente** deberá de presentar por escrito el aviso de inicio del **proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
2. Durante la etapa de construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

3. 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.
4. 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** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
5. 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.
6. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 a 18:00 horas. para respetar los límites de ruidos establecidos.
7. Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SDS**, o en su caso por la **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.



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

8. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promoviente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos mediante trámite **SEMARNAT-07-017 "Registro de generadores de residuos peligrosos"**. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promoviente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
9. 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 **promoviente** 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 **promoviente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
10. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
11. Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente al trámite al trámite **SEMARNAT-08-041 - CONAMER "Autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales"** para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de Vida Silvestre de la **SEMARNAT**; asimismo, deberá garantizar que el sitio de destino cuente con un grado de conservación aceptable para su 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:





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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

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

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

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

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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

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

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

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

DECIMOTERCERO. - 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.

DECIMOCUARTO. - Notificar al [REDACTED] 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.





Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Oficio No. ORENAY/UGA/0801/2026

Sin otro particular, me es grato enviarle un cordial saludo.

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 Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.e.p. **ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS.**- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial- CDMX
- c.c.e.p. **LIC. JULIO CÉSAR GARCÍA VERGARA.**- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- Para su conocimiento y efecto.- CDMX
- c.c.p. Archivo 18NA2025TD090

No. Bitácora: 18/MP-0232/10/25

JRG/klmm



2026
año de
Margarita Maza