

340



Gobierno de México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Tepic, Nayarit a 04 de junio de 2026

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. [REDACTED]
APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL BANCO MONEX, S.A., INSTITUCIÓN DE
BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO Y/O G.E. PROPERTIES, LLC.

Presente



Personas autorizadas para recibir notificaciones:

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por la C. [REDACTED] en su carácter de APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL BANCO MONEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO Y/O G.E. PROPERTIES, LLC, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto** denominado "Terraza de Playa en el Lote 4 del Condominio Punta del Burro", ubicado en la zona denominada "Punta del Burro" aproximadamente a 6.50 km al poniente de la localidad de La Cruz de Huanacaxtle, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; coordenadas UTM de referencia zona 13 Q X= 444,569.8989, Y= 2,295,746.5416, DATUM WGS84.

RESULTANDO

I. Que el 18 de noviembre de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito con fecha de 10 de octubre del mismo año, mediante el cual la **promovente** ingreso la MIA-P del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave 18NA2025TD103. A través del Formato con Homoclave FF-SEMARNAT-117.



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

- II. Que el 21 de noviembre de 2025 mediante escrito con misma fecha, la promovente presentó la página del periódico con fecha de 21 de noviembre de 2025, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA).
- III. Que el 27 de noviembre de 2025, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0054/25**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 20 al 26 de noviembre de 2025 y extemporáneos.
- IV. Que el 08 de diciembre de 2025, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote., planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V. Que mediante oficios **138.01.03/5096/2025** y **138.01.03/5097/2025** ambos del 04 de diciembre de 2025, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas y al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (**OROMAPAS**) de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al proceso de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VI. Que mediante oficio **138.01.03/5098/2025**, del 04 de diciembre de 2025, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**) el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VII. Que el 07 de enero de 2026, mediante el oficio núm. ORENAY/UGA/0070/2026, esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Ambiente (LGEEPA) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPAMEIA) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA), solicitó opinión técnica a la Dirección General de Restauración Ambiental (DGRA) respecto al **proyecto**.

VIII. Que el 16 de abril de 2026, mediante el oficio num. **D.G. 0718/2026**, la dependencia OROMAPAS extendió su respuesta al oficio **número 138.01.03/5097/2025** con fecha de 04 de diciembre de 2025. Las observaciones serán incluidas en el **Considerando 11** del presente oficio **Opiniones Recibidas**.

IX. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a los oficios referidos en los Resultandos V, VI y VII del presente Oficio, por lo que se considera que las Unidades Administrativas consultadas, no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

CONSIDERANDO.

1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos Q) y R), 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 un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5º Incisos Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, la **promoviente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el Resultando 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



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

*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 **promovente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de instalaciones destinadas a la recreación y esparcimiento correspondientes a una terraza de playa, misma que se localiza al interior de un desarrollo condominal en operación, dentro del municipio de Bahía de Banderas, en el Estado de Nayarit. Dicho **proyecto** se prevé desplantar en un lote de forma irregular con una superficie de 428.10 m², el cual se encuentra inmerso en la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar del Océano Pacífico.

El sitio del **proyecto** se localiza en el ecosistema costero colindante con el área de playa, al interior de la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar del Océano Pacífico, mismo que se inserta en un polígono cuyas coordenadas UTM extremas se indican a continuación.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Coordenadas UTM extremas del sitio del proyecto

Lado		Rumbo	Distancia (m)	V	Coordenadas	
Est	PV				Y	X
				5	2,294,478.6823	453,561.3104
5	6	S 42°10'16.51" W	22.320	6	2,294,462.1401	453,546.3259
6	7	N 53°39'17.76" W	18.824	7	2,294,473.2960	453,531.1640
7	6	N 40°47'20.02" E	22.699	8	2,294,490.4820	453,545.9928
8	5	S 52°23'30.30" E	19.336	5	2,294,478.6823	453,561.3104
Superficie = 428.10 m ²						

El sitio del **proyecto** se emplaza en un área urbanizada, dado que se ubica al interior del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", el cual tiene todos los servicios previamente instalados y en operación, en una zona que durante años ha presentado un desarrollo turístico importante, por lo tanto, en términos urbanísticos, el predio es una vacante urbana.

Se indica que el terreno propiedad del Promovente se encuentra fraccionado en dos polígonos: el Lote 4 (cuatro) y el Lote 4' (cuatro prima), ambos divididos por una vialidad local. El predio sobre el cual se contempla realizar el **proyecto** corresponde únicamente al Lote 4', dejando en su estado actual al Lote 4 en donde se ubica una vivienda unifamiliar turística en operación, por lo que, en adelante, cada vez que se mencione de manera indistinta al "sitio del **proyecto**", "predio", "lote", "polígono del **proyecto**" o el área donde se prevén realizar las obras y actividades, se referirá al polígono que comprende el Lote 4' (cuatro prima), mismo que tiene la clave catastral 20-026-01-001-047-000 y el número de cuenta predial U018750 del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Como antecedente se tiene que las obras y actividades realizadas previamente dentro de la propiedad no requirieron someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ante la **SEMARNAT**. Esto, de acuerdo con la publicación original de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988, en su artículo 29, donde inicialmente se establecieron las obras y/o actividades que requerían ser sometidas a evaluación de impacto ambiental por parte de la Federación,



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

dentro de las cuales no se hace mención respecto a los **proyectos** de casa habitación o la especificación de los desarrollos inmobiliarios u obras y actividades en ecosistemas costeros.

Características particulares del proyecto

El **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de instalaciones destinadas a la recreación y el esparcimiento correspondientes a una terraza de playa, la cual estará integrada por una cocina, barra, comedor y área de estar (áreas cubiertas), incluyendo un área de regadera, escalinata hacia playa, rampa de acceso, un cajón de estacionamiento y áreas de jardín (áreas descubiertas), todo ello a desplantarse en un lote de 428.10 m² de superficie ubicado en la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar del Océano Pacífico, al interior del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro".

Superficie total del proyecto

Relativo a las superficies del **proyecto**, se indica lo siguiente.

- El polígono del **proyecto** tiene una superficie de 428.10 m² conforme al levantamiento topográfico.
- El lote presenta un área de afectación de 188.25 m² en los Terrenos Ganados al Mar y 239.85 m² en la Zona Federal Marítimo Terrestre del Océano Pacífico.

Se tiene entonces que el sitio del **proyecto** se distribuye de la siguiente manera.

Ubicación	Descripción	Superficie (m2)	Porcentaje del predio
ZFMT	Superficie del predio al interior de la Zona Federal Marítimo Terrestre del Océano Pacífico.	239.85	56.03%
TGM	Superficie del predio al interior de los Terrenos Ganados al Mar del Océano Pacífico.	188.25	43.97%
Total		428.10	100%





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Desglose de las superficies del proyecto

Área	Uso	Descripción de la obra y/o actividad	Superficie (m²)		Porcentaje del predio
			Cubierta	Descubierta	
Zona Federal Marítimo Terrestre	Edificación removible	Terraza cubierta	12.55	-----	2.93%
	Playa	Circulaciones: escalinata de acceso a playa	-----	3.49	0.82%
		Área de duna costera que permanecerá en su estado natural	-----	223.81	52.28%
	Subtotal ZFMT		12.55	227.30	56.03%
			239.85		
Terrenos Ganados al Mar	Edificación removible	Terraza cubierta, incluye área de cocina	101.21	-----	23.64%
	Área verde	Circulaciones: escalinata de acceso a playa, rampa de ingreso y cajón de estacionamiento, incluyendo un área de regadera	-----	31.84	7.44%
	Playa	Áreas con vegetación arbustiva ornamental existente (jardín)	-----	6.50	1.52 %
		Área de duna costera que permanecerá en su estado natural	-----	40.71	9.51%
		Área de duna costera que permanecerá en su estado natural	-----	7.99	1.87%
		Subtotal TGM		101.21	87.04
	188.25				
Total			113.76	314.34	100.00%
			101.21	87.04	



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Programa general del trabajo

Adicional al tiempo requerido para la etapa de planeación, gestión y obtención de licencias y autorizaciones, se contemplan otros 12 meses (un año) para ejecutar las obras y actividades previstas, aunque podría haber modificaciones o ajustes por razones externas al Promovente. Una vez concluida la edificación de las instalaciones se proyecta una vigencia de 50 años para la operación de las mismas, aunque con las actividades de mantenimiento, este periodo se podría extender.

Para el desarrollo del **proyecto** se contemplaron las siguientes actividades generales, las cuales se dividen a su vez, en otras actividades particulares.

Programa general de trabajo

Obra / Actividad	Temporalidad de la obra (meses)											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Etapas de preparación del sitio												
Trazo y nivelación; delimitación de las superficies de desplante de las obras, colocación de señalética preventiva y restrictiva, colocación de contenedores de 200 litros para residuos y sanitario portátil.												
Instalación de las obras provisiones para el resguardo del material y equipos, oficina de obra y caseta de seguridad.												
Limpieza y, de ser el caso, reubicación de los ejemplares de flora ubicados en el área de aprovechamiento. Carga y acarreo.												
Etapas de construcción												
Actividades de movimiento de suelos. Construcción de cimentaciones, tendido de redes de infraestructura (hidráulica, sanitaria, pluvial, eléctrica, gas lp y red de voz y datos).												
Construcción de estructura de acero y concreto de la terraza, escalinata de ingreso a playa y área de regadera, incluyendo edificación de obra en el área de la cocina a través del sistema constructivo tradicional (estructura, albañilería e instalaciones interiores).												
Construcción de obra en cajón de estacionamiento, rampa de acceso y muros de piedra natural.												





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Obra / Actividad	Temporalidad de la obra (meses)											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Colocación de acabados (pisos tipo deck, cubierta de fibra de vidrio, PVC, aplanados, recubrimientos de mármol, azulejo y/o pintura, impermeabilización, carpintería, cancelería, herrería, aluminio y cristal).												
Suministro y colocación de mobiliario y equipo en la terraza, cocina y área de regadera.												
Implementación de las áreas de jardín ornamentales.												
Obras de conexión y pruebas de funcionamiento a la red de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, instalación eléctrica, gas lp y red de voz y datos.												
Desmantelamiento de las obras provisionales, limpieza general y traslado del material de escombros al sitio autorizado para su disposición final.												
Etapas de operación y mantenimiento												
Uso y disfrute de las instalaciones y actividades de recreación y esparcimiento en el área de TGM y ZFMT, incluyendo el libre tránsito sobre el área de playa.	Estas actividades se realizarán durante toda la vida útil del proyecto una vez concluidas las actividades de obra.											
Limpieza y mantenimiento de las instalaciones, equipamiento e infraestructura.	Actividad permanente una vez iniciada la etapa de operación del proyecto , las cuales se realizarán conforme a la periodicidad indicada en el programa de mantenimiento.											
Mantenimiento de la vegetación ornamental existente en el predio (jardines).												

Representación gráfica local

La edificación de la terraza de playa consta de un solo nivel, cuyo **proyecto** de manera general se integra de los siguientes componentes.

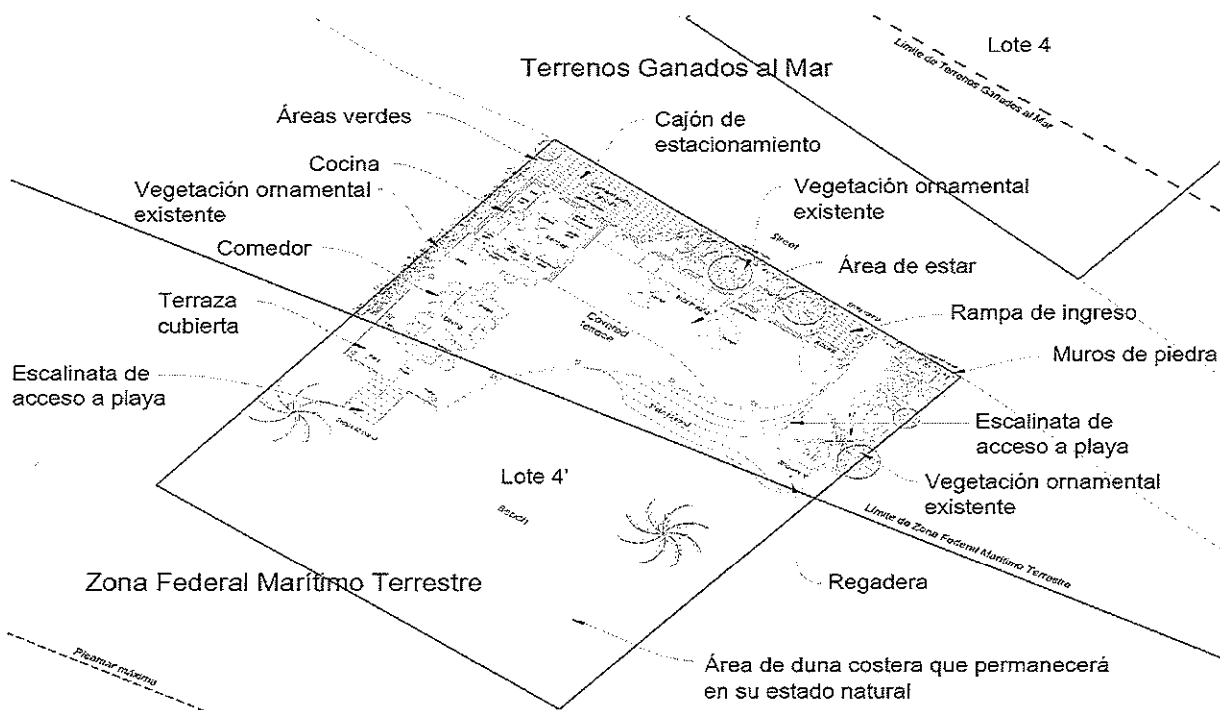
- Área construida cubierta (terraza y cocina)
- Áreas construidas descubiertas (escalinata hacia playa, rampa de ingreso, cajón de estacionamiento, área de regadera y muros de piedra natural)
- Áreas de vegetación ornamental existente (jardines)
- Superficie de playa



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Obras y actividades previstas a realizar en el área de incidencia del predio con los TGM y la ZFMT



A continuación se describe las obras previstas

Planta arquitectónica: La terraza está integrada por áreas cubiertas y descubiertas, misma que tendrá un solo nivel de altura y se ubicará sobre una estructura elevada de acero y concreto. Las áreas techadas del **proyecto** contemplan una cocina con barra exterior, un área de comedor y un área de estar con vista hacia el Océano Pacífico. Por su parte, las áreas construidas descubiertas comprenden principalmente áreas de circulación, es decir, escalinata de ingreso a la playa y una rampa de acceso a la terraza, así como un área de regadera y un cajón de estacionamiento colindante con la cocina y adyacente a la Calle Bahía. También, como obras descubiertas se tendrán muros de piedra natural ubicados en el límite del predio con la vialidad local y que enmarcarán el ingreso a la terraza, así como áreas de jardín integradas por la misma vegetación arbustiva conservada que se localiza al





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

interior del lote. El resto de la superficie libre de obras se mantendrá en su condición actual, donde se respetará la vegetación ornamental ubicada en las áreas de restricción.

El **proyecto** comprende instalaciones para la recreación y el esparcimiento complementarias a una vivienda unifamiliar turística, las cuales serán utilizadas por temporadas estacionales.

Dado que el **proyecto** estará desplantado tanto al interior de la Zona Federal Marítimo Terrestre como en los Terrenos Ganados al Mar, se ha optado por utilizar sistemas constructivos y elementos que cumplan en todo momento con los criterios de edificación removible, además de desplantar las obras sobre una plataforma evada y no directamente sobre el terreno natural con el objetivo de fomentar la conservación de la dinámica natural de la duna costera y la vegetación ornamental existente al interior del predio. Una vez obtenida la Autorización en materia de impacto ambiental para el **proyecto**, se solicitará la modificación de bases y condicionantes del Título de Concesión No. DGZF-068/11 para cambiar su uso actual a uso general y ampliar la superficie concesionada.

Etapas del proyecto

El **proyecto** se desarrollará en una sola fase integrada por las siguientes etapas.

1. Etapa de preparación del sitio.
2. Etapa de construcción.
3. Etapa de operación y mantenimiento.

Etapas de preparación del sitio

Consiste en la realización de los trabajos preliminares para la edificación de las instalaciones. A continuación, se describen las actividades particulares a realizar en esta etapa.

- Ahuyentamiento de fauna silvestre: se realizarán recorridos previos a cualquier actividad con el objetivo de realizar el ahuyentamiento de la posible fauna silvestre que pudiera encontrarse al interior del lote por medio de la generación de ruido y de esta manera provocar su desplazamiento progresivo hacia las zonas con vegetación colindantes con el predio que de manera transitoria servirán de refugio.



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

- Movilización de equipo y personal: a través del residente de obra se les informará a los trabajadores respecto a las medidas aplicables señaladas en la Autorización en materia de Impacto Ambiental que en su momento emita la Autoridad ambiental relativas a la etapa en referencia.
- Colocación de señalética preventiva y restrictiva: se colocarán tapiales en los límites del predio para impedir el impacto visual y generar un ingreso controlado al sitio de obra, los cuales estarán conformados con materiales reutilizados o cualquier otro elemento autorizado por la normatividad del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", además de instalar señalética en las inmediaciones del lote y un decálogo de buenas prácticas ambientales.
- Colocación de contenedores para residuos sólidos y sanitario portátil: en el frente de obra se colocarán tambos de 200 litros con bolsa plástica para el depósito de los residuos sólidos urbanos generados por los trabajadores de obra, además de un sanitario portátil, o bien, la cantidad que la SEMARNAT indique.
- Colocación de las instalaciones provisionales: se colocarán obras temporales para el resguardo del material y equipos menores, oficina de obra y/o caseta de seguridad al interior del lote, preferentemente sobre el área del predio que no presenta duna costera. Estas instalaciones se edificarán con materiales desmontables y fáciles de retirar, las cuales serán desmanteladas completamente una vez que las actividades de construcción concluyan.
- Limpieza, trazo del terreno y delimitación de la superficie de aprovechamiento: la limpieza del predio se realizará preferentemente de manera manual con apoyo de herramienta y/o equipos menores. Se trazarán los límites del lote mediante equipo topográfico de precisión, incluyendo la delimitación de la superficie de desplante de las obras y ejes principales.
- Reubicación de la vegetación arbustiva ubicada en el área de desplante de las obras: debido a que el **proyecto** estará desplantado sobre una plataforma elevada y no directamente sobre el terreno natural, no se requerirá la remoción de la vegetación arbustiva y herbácea existente en el predio, por lo que no se generará material de





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

despalme, no obstante, de ser estrictamente necesario, se podría realizar la reubicación de los ejemplares de flora arbustivos ubicados en el área de despalme de las cimentaciones cuando técnicamente sea viable, utilizando para ello preferentemente equipos manuales y herramienta menor. Se conservará la vegetación ubicada en las áreas de restricción, lo que incluye a los ejemplares de palmera localizados al interior del lote.

- Actividades de movimiento de suelos: estas actividades serán poco representativas debido a que no se contemplan construir las obras directamente sobre el terreno natural, realizando estos trabajos únicamente sobre las áreas de despalme de las cimentaciones y mediante la utilización de herramienta y equipos manuales, o de ser el caso, con apoyo de maquinaria menor. Se seguirán las especificaciones señaladas en el Estudio de mecánica de suelos y el **proyecto** ejecutivo. Para los rellenos y demás áreas que lo requieran se utilizará material de banco con calidad subrasante o la calidad que indique el citado estudio geotécnico, el cual provendrá de bancos de la región debidamente acreditados.

- Carga y acarreo: se realizará por medios manuales y mecánicos. El material pétreo resultante de las actividades de movimiento de suelos y, de ser el caso, de la reubicación de flora será retirado del lote mediante equipos menores para ser utilizado en actividades de mejoramiento de suelo o actividades de restauración, previo acuerdo con el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit y/o el banco que suministre el material pétreo a la obra. Los residuos sólidos urbanos se trasladarán al relleno sanitario "Los Brasiles" para su disposición final mediante vehículos de la empresa subcontratada para la construcción del **proyecto**, o bien, a cualquier otro sitio que por la cercanía al **proyecto** resulte más conveniente ubicado en el municipio de Bahía de Banderas, y que se encuentre autorizado para tal efecto por la Autoridad Ambiental estatal, es decir, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nayarit.

Obras y actividades principales, obras provisionales, obras asociadas y servicios requeridos del proyecto

Las obras y actividades principales del **proyecto** consisten en la edificación de una terraza de playa, lo que incluye de manera general actividades como el trazo y nivelación del terreno, reubicación de flora (de ser el caso), trabajos



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

de movimiento de tierras, construcción de cimentaciones, colocación de las instalaciones mediante el sistema constructivo tradicional y habilitación de las áreas de jardín, incluyendo la aplicación de las medidas de prevención y mitigación, entre otras actividades. El **proyecto** no contempla obras asociadas.

Respecto a las obras provisionales, se prevé la instalación de una bodega para el almacenamiento de materiales y equipos, una oficina de obra y una caseta de seguridad, las cuales se ubicarán dentro del polígono del predio preferentemente en una zona adyacente a la vialidad de ingreso y donde el suelo no sea duna costera, mismas que estarán construidas con materiales reutilizables y fáciles de desmontar. Una vez concluidas las actividades de construcción del **proyecto**, estas instalaciones serán desmanteladas. Así mismo, se colocará un sanitario portátil para uso de los trabajadores, o bien, la cantidad que la SEMARNAT indique, el cual recibirá mantenimiento constante por parte de la empresa suministradora.

Por su parte, relativo a los servicios requeridos para la obra, el abasto de agua potable y electricidad se realizará a través de la red hidráulica y eléctrica existente en el Lote 4. Las aguas residuales serán aquellas provenientes de los trabajadores de obra a generarse en el sanitario portátil, mismas que serán recolectadas y transportadas en vehículos con tanques sépticos a cargo de la misma empresa arrendadora.

Etapas de construcción

A continuación se describe de manera general el proceso constructivo de las obras previstas, indicando las características de las mismas y que pueden generar impactos al ambiente. El sistema constructivo a utilizar será el tradicional en la región, mismo que obedece al siguiente procedimiento.

- Realización de actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre.
- Colocación de señalización preventiva y restrictiva, incluyendo la colocación de tambos de 200 litros como contenedores para residuos.
- Colocación de tapiales en los límites del predio para impedir el impacto visual y generar un ingreso controlado al sitio de la obra.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

- Instalación de las obras provisionales para el resguardo de la herramienta e insumos de obra, oficina de obra y caseta de seguridad, incluyendo el sanitario portátil.
- Limpieza y trazo del terreno y la superficie de desplante de las obras con equipo topográfico de precisión satelital.
- De ser el caso, actividades de reubicación de la vegetación ubicada en la superficie de desplante de las cimentaciones cuando técnicamente sea viable.
- Apertura de cepas por medios manuales y mecánicos para colocar las cimentaciones.
- Acarreo del material producto de las actividades de movimiento de tierras y, de ser el caso, de la reubicación de la vegetación arbustiva con apoyo de maquinaria menor, y su retiro del sitio del **proyecto**.
- Mejoramiento del suelo conforme a las recomendaciones del Estudio de mecánica de suelos.
- Construcción de las cimentaciones de concreto armado conforme a las recomendaciones del Estudio de mecánica de suelos y lo indicado en el **proyecto** estructural, incluyendo su impermeabilización.
- Construcción de estructura de acero, así como la colocación del deck en pisos y escalinata de ingreso a playa, además de la colocación de las láminas de fibra de vidrio en la cubierta de la terraza.
- Construcción de losa de piso y techo a base de concreto armado en el área de la cocina.
- Forjado de muros interiores y exteriores a soga de diferentes materiales asentados con mortero cemento-arena y confinados por castillos y dadas de concreto. Incluye muros de mampostería con piedra natural.
- Tendido de redes de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas lp y red de voz y datos (colocación de los ductos, registros, tuberías, coladeras, equipos de bombeo y cableado de las instalaciones adosadas a losas o muros mediante diferentes elementos de fijación).
- Acabados interiores y exteriores en muros, pisos y losas.
- Instalación de la carpintería, cancelería, fibra de vidrio, acero inoxidable, PVC y cristal, incluyendo accesorios.
- Instalación de la acometida hidráulica, eléctrica y de la red de voz y datos.
- Colocación del mobiliario y equipamiento de las instalaciones (aire acondicionado, equipos en cocina,



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

regadera exterior, mobiliario en la terraza, luminarias, ventiladores de techo y otros equipos que se requieran).

- Obras de conexión a la red de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, red eléctrica, gas lp y red de voz y datos y la realización de pruebas.
- Adecuación del área de jardín integrada por la vegetación arbustiva ornamental conservada en el predio.
- Retiro de las obras provisionales y limpieza fina de **proyecto** previo a su entre final.
- Traslado de los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial al relleno sanitario "Los Brasiles", o bien, a cualquier otro sitio ubicado en el municipio de Bahía de Banderas autorizado para tal fin por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nayarit y que por la cercanía al **proyecto** resulte más conveniente.

A continuación, se describe el proceso constructivo de aquellas edificaciones que se construirán. Las obras y actividades del **proyecto** se realizarán de manera paulatina conforme al cronograma de obra y se trabajará en horario diurno, entre otras medidas de prevención y mitigación que serán señaladas en el apartado respectivo.

Cimentación

Para las cimentaciones de las estructuras del **proyecto** se prevé utilizar zapatas corridas y aisladas ligadas con contratraves considerando una capacidad de carga de 11.2 t/m² a una profundidad de 1.80 m de acuerdo a lo indicado en el Estudio de mecánica de suelos, previo a lo cual se deberá realizar el mejoramiento del suelo.

Conforme a las recomendaciones del citado estudio geotécnico, para la construcción de las cimentaciones se deberá realizar previamente la reubicación de la vegetación ubicada en las áreas de desplante de las zapatas y contratraves, para después realizar el trazo mediante equipo topográfico de precisión. Una vez hecho esto se procederá a realizar la apertura de cepas con apoyo de equipos menores y/o herramienta manual hasta una profundidad de 1.80 m por debajo del nivel del terreno natural, y de este modo realizar el mejoramiento del suelo a través de un relleno con material de banco con calidad subrasante en capas de 20 cm compactadas al 95% de su peso volumétrico seco máximo proctor estándar hasta el nivel de 1.10 m por debajo del nivel de piso terminado. Posteriormente se colocará una plantilla de concreto pobre de 10 cm de espesor para después colocar el armado y





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

realizar el cimbrado y colado de las zapatas y las contratraves de conformidad con las características indicadas en el **proyecto** estructural. Una vez fraguado el concreto, se procederá a impermeabilizar las cimentaciones. El relleno de las oquedades se realizará con material de banco con calidad subrasante o la calidad que indique el Estudio de mecánica de suelos, con humedad óptima en capas de 20 cm y compactado al 95% de su Peso Volumétrico Seco Máximo (PVSM) proctor estándar.

Edificación de la terraza

Una vez construida la cimentación de acuerdo con el **proyecto** estructural y las recomendaciones del Estudio de mecánica de suelos, se procederá a realizar la construcción de la estructura de concreto y acero de la terraza (columnas, losas y trabes), así como las actividades de albañilería y la colocación de las instalaciones de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas lp y red de voz y datos.

Posteriormente se colocarán los acabados en interiores y exteriores, tanto de las áreas cubiertas como descubiertas consistentes en la aplicación de aplanados de cemento-arena y pintura vinílica en muros, así como recubrimientos en el piso y barras de la cocina, rampa de ingreso, cajón de estacionamiento y área de reqadera mediante porcelanatos, mármol, concreto escobillado u otros conforme a las especificaciones del **proyecto** ejecutivo y de acuerdo a lo permitido en el Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro. Se tendrán, además, muros de piedra natural en la colindancia del predio con la vialidad de ingreso para delimitar el ingreso a la terraza y las áreas de jardín. Los pisos y escalinatas hacia playa serán a base de una duela tipo deck de madera plastificada fijada a la estructura de acero, en tanto que las cubiertas de la terraza serán a base de láminas de fibra de vidrio con una pendiente del 2% para el desalojo de las excedencias pluviales, mientras que la losa de techo de la cocina será una losa nervada con casetón de poliestireno de 25 cm de espesor y capa de compresión de 5 cm de concreto armado con malla electrosoldada, dando un espesor total de 30 cm, la cual tendrá un recubrimiento en la cara superior con impermeabilizante de larga duración y una pendiente del 2% hacia el bajante pluvial.

Se integrará la instalación de la ventanería, persianas, estantería y demás componentes de PVC, así como la estructura decorativa simultáneamente con la instalación de la cancelería, valla metálica, barandales y demás



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

elementos de aluminio, cristal y herrajes de acero. Así mismo, se colocará el mobiliario y equipos al interior de la cocina, el área de estar y comedor de la terraza y el área de la regadera; además, como parte de las instalaciones de confort se incluirán sistemas de aire acondicionado y ventiladores de techo. Los muebles y accesorios de la cocina y regadera de la terraza tendrán dispositivos ahorradores de agua, además, las luminarias serán de bajo consumo eléctrico.

Por su parte, al ser un **proyecto** colindante con el Océano Pacífico, el sistema de iluminación se ejecutará evitando cualquier instalación o equipo que durante la noche pueda generar una emisión o reflexión de luz hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar durante la época de anidación de tortuga marina, de tal manera que su flujo luminoso sea redirigido, haciendo uso de luminarias direccionales y provistas de capuchas o mamparas y se utilizarán focos de bajo voltaje, o bien, lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente en las fachadas que dan hacia el mar. Adicional a lo antes mencionado, se aplicarán las siguientes medidas y características constructivas respecto a las fuentes de las instalaciones en el frente de playa, las cuales tendrán que ser difusas.

Características constructivas de las instalaciones y fuentes de iluminación en el frente de playa

Fuente	Características	Recomendaciones
	Iluminación en techos y en estructuras montadas en las paredes. En ocasiones, el conjunto de luces en el techo y en las paredes provoca un efecto reflectivo mayor (<i>wall wash effect</i>).	Se reducirá la iluminación de los techos y las paredes mediante el uso de luces de persianas (<i>louvered lights</i>). Se utilizarán luces bajo el alero del techo, que son más direccionales y si se enfocan hacia abajo, serán menos visibles desde la playa que una luz multidireccional (Witherington y Martin, 2003). Se cubrirán las fuentes de iluminación que dan a la playa lo suficiente para cubrir un arco de 180°; para ello se puede emplear cualquier elemento en frente de la fuente de iluminación a cualquier distancia, siempre que bloquee la emisión de luz a la playa. Se utilizarán bloqueadores que





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Edificación con frente a playa		oculten las fuentes de luz en las playas de anidamiento. Para que estos bioqueadores sean efectivos, deben ser opacos, suficientemente grandes y colocados de manera que la luz no llegue hasta la playa. Un buen protector debe de producir un ángulo de corte a la luz de 90° o más (Witherington y Martin, 2003). En las áreas verdes se hará uso de luces de persianas (<i>louvered</i>) en postes y la iluminación de caminos/andadores se debe colocar detrás de objetos opacos (uso de deflectores negros o lámparas de baja presión de sodio). Se utilizará vidrio tintado o películas de una transparencia de 45% o menos en todas las ventanas que den a la playa.
	Iluminación de seguridad, que se encuentran principalmente en andadores, patios y escaleras.	Si es posible, el periodo en que la luz se mantenga encendida no debe ser superior a los 30 segundos. Este tipo de luz no debe usarse en áreas de tráfico intenso que sean visibles desde la playa (Witherington y Martin, 2003). Iluminación recomendada para vallas de seguridad: 0.2 a 1 de candela o 2 a 11 luxes; para áreas exteriores: 100-300 de candela o 110 a 320 luxes (Witherington y Martin, 2003).
	Iluminación decorativa para crear un ambiente y que no presenta una utilidad funcional o de seguridad. Se eliminarán fuentes de iluminación no necesarias.	Iluminación decorativa para crear un ambiente y que no presenta una utilidad funcional o de seguridad. Se eliminarán fuentes de iluminación no necesarias.

Red de agua potable



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

El sistema de agua potable local ya se encuentra alojado en la urbanización previa realizada por el Condominio "Hogares Vista Punta del Burro". Para el suministro de agua potable, el **proyecto** se conectará a la infraestructura existente en el Lote 4; la acometida hidráulica tendrá un diámetro de 1" (25 mm), de la cual se desprenderán los ramaleos en tuberías de 1/2" (13 mm) para alimentar una tarja en el área de cocina, la regadera exterior y una llave de nariz. El sistema de distribución de agua fría será a presión y no se contará con agua caliente. La tubería de la red interior del **proyecto** para la alimentación de muebles será de PVC hidráulico Cédula 40 en diámetros de 25 mm y 13 mm. Las tuberías se alojarán por piso o por el lecho bajo de la losa sujetas mediante abrazaderas, canaletas y demás elementos de sujeción de medidas según el diámetro de la tubería.

Red de drenaje sanitario

Las aguas residuales a generarse en el **proyecto** durante la etapa de operación provendrán únicamente de una tarja y una coladera ubicada en el área de la cocina, así como una regadera descubierta. La descarga de las aguas residuales que se generen en el **proyecto** funcionará por gravedad y conducirá los desechos hidrosanitarios a un cárcamo de bombeo ubicado en un área colindante con la vialidad de ingreso, mismo que estará construido con el sistema tradicional, será de 0.80x0.80 m y 1.75 m de profundidad, con una capacidad de 1.12 m³, el cual estará equipado con una bomba sumergible de 1 hp, con paso de esfera de 1" y descarga de 2" de diámetro. De este punto, el sistema de atarjeas del **proyecto** se conectará a la red de drenaje sanitario existente en el Lote 4 para descargar finalmente las aguas grises hacia una planta de tratamiento de aguas residuales. Las tuberías de la red serán de PVC sanitario Cédula 40 en diámetros de 2" (50 mm) con una pendiente del 2%, las cuales contarán con una trampa de grasas. Todas las conexiones serán a 45 grados y se permitirá el uso de conexiones en ángulo recto sólo en cambios de dirección de horizontal a vertical. Así mismo, se tendrá un registro en la red de conducción de las aguas grises provenientes de la regadera, mismo que tendrá una dimensión exterior de 0.60x0.60 m y estará habilitado con el sistema constructivo tradicional.

Red de drenaje pluvial

Para la captación, conducción y/o desalojo de las aportaciones de lluvia a generarse en el **proyecto**, la losa plana de techo de la cocina tendrá una pendiente del 2% hacia un bajante pluvial instalado con tubería de PVC sanitario





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Cédula 40 con un diámetro de 4" (100 mm). La descarga de estas aguas se realizará a un registro arenoso de 0.60x0.60 m ubicado en un área de jardín, el cual estará habilitado mediante el sistema constructivo tradicional y tendrá una línea de demasías hacia la vialidad local de ingreso al **proyecto**.

Por su parte, las cubiertas de la terraza tendrán una pendiente del 2% hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar para desalojar las aguas pluviales y de esta manera puedan filtrarse al subsuelo o escurrir superficialmente hacia el Océano Pacífico. De igual manera, las excedencias pluviales que fluyan sobre las áreas abiertas del lote, un porcentaje se filtrará al subsuelo y el porcentaje restante escurrirá superficialmente hacia el mar debido a la topografía del terreno.

Instalación eléctrica

La energía eléctrica es suministrada por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). El Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" tiene ya instalada una red de distribución interna, cuya acometida eléctrica se ubica por la vialidad local colindante con el predio, no obstante, para el suministro de energía eléctrica el **proyecto** se conectará a la infraestructura existente en el Lote 4.

La línea de abastecimiento proveniente del Lote 4 se conectará primeramente a un tablero general ubicado en el área de la cocina, de donde estarán conectados los contactos, arbotantes, ventiladores de techo, equipo de bombeo del cárcamo sanitario y luminarias exteriores de la terraza. El cableado de la red de distribución eléctrica general será de cobre en calibre 12 AWG, el cual estará alojado en tuberías tipo Conduit de 3/4 de diámetro (21 mm) sobre piso o losa, además de contar con registros prefabricados y cajas chalupe. La red estará provista de un sistema de tierras.

Se regulará la iluminación en las áreas exteriores del **proyecto**, optando por colocar luminarias únicamente en los sitios donde sea estrictamente necesario y orientadas hacia fuera del área de playa, además de utilizar luminarias direccionales y de baja intensidad, entre otras medidas precautorias indicadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012, esto con la finalidad de evitar las afectaciones al hábitat de anidación de las tortugas marinas ubicado en la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar del Océano Pacífico.

Áreas de jardín

Las áreas de jardín del **proyecto** corresponderán a las superficies de vegetación arbustiva y herbácea que





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

actualmente se encuentran en el predio, por lo que no se contempla la introducción de nueva flora ornamental adicional a la ya existente en el lote. En este sentido, la superficie de jardín prevista para el **proyecto** asciende a 40.71 m² en promedio, la cual representa aproximadamente el 9.51% de la superficie total del polígono del **proyecto**.

Dado que las obras estarán construidas sobre una plataforma elevada y no directamente sobre el terreno natural, se favorecerá la conservación in situ de los ejemplares de palmera y la flora arbustiva y herbácea presentes en el lote, por lo que no se requerirá la remoción de ningún ejemplar; no obstante, si fuera el caso de que la cimentación del **proyecto** se ubique sobre un área donde exista vegetación, únicamente cuando sea estrictamente necesario se prevé realizar la reubicación de los ejemplares de flora que se localicen en dichas áreas de desplante, realizando inspecciones continuas para verificar su supervivencia hasta la conclusión del **proyecto**.

La finalidad de mantener la vegetación existente en el sitio es para conservar el aspecto paisajístico del **proyecto** y los servicios ambientales con los que cuenta el lote, además de proporcionar confort y elevar la calidad de vida de los futuros usuarios de las instalaciones. Así mismo, con esta medida se contribuirá a mantener los sitios de paso, alimentación, refugio y/o descanso de algunas especies de fauna silvestre, incluyendo la conservación de la dinámica natural de acumulación de arena de la duna costera y el hábitat de anidación de la tortuga marina.

Limpieza general de la obra

Durante la etapa constructiva se realizará la limpieza general de la obra en cada frente de trabajo y una vez concluida dicha etapa, se retirarán todas las obras temporales previo a la entrega final. Los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial a generar serán enviados al relleno sanitario "Los Brasiles" a través de los vehículos de la empresa subcontratada para la construcción del **proyecto**, o al sitio autorizado para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nayarit y que por la cercanía al **proyecto** resulte más conveniente, o bien, lo que la citada Autoridad Ambiental estatal disponga para los RME.

Etapas de operación y mantenimiento

La etapa de operación del **proyecto** se refiere al uso, goce y disfrute de la terraza con vocación de sol y playa, así como las actividades relativas al mantenimiento de tipo preventivo y correctivo de las instalaciones y las áreas de





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

jardín. Además, se contempla la realización de actividades de recreación y esparcimiento en la zona de playa, así como el libre tránsito sobre la misma.

Debido a que el **proyecto** corresponde a una amenidad complementaria a una vivienda unifamiliar turística, su utilización estará dada en función de las temporadas vacacionales y, por consiguiente, la cantidad de ocupantes también será variable a lo largo del año. En este sentido, conforme a las dimensiones y características del **proyecto**, se prevé que la terraza tenga una capacidad para albergar a 15 personas en promedio, contemplando que dicha cantidad de usuarios y tiempo de operación aumente o disminuya, ya que normalmente los ocupantes de este tipo de desarrollos los utilizan en épocas estacionales (verano-invierno).

La diferencia entre las actividades de operación y las de mantenimiento están dadas en función de la frecuencia con la que se realicen dichas actividades, considerando "operación" a las actividades diarias, cada tercer día o hasta semanales y posterior a estos intervalos se considera "mantenimiento". Dicho esto, gran parte del mantenimiento de este tipo de **proyectos** consiste en la verificación del correcto funcionamiento de los equipos e instalaciones, limpieza de las áreas interiores y exteriores y el cuidado de las áreas de jardín. Estas actividades serán realizadas por parte del Promovente a través del personal contratado para tal fin.

Dada la naturaleza del **proyecto**, en la etapa de operación y mantenimiento se requerirá personal permanente y eventual. El personal permanente estará integrado por un administrador, personal de limpieza y jardinero, mientras que el personal eventual será aquél integrado por los técnicos y especialistas subcontratados para la revisión, limpieza y en su caso, mantenimiento programado de los equipos e instalaciones que lo requieran.

Programa de operación y mantenimiento de las instalaciones

Actividades relacionadas con la operación y el mantenimiento	Periodicidad
Terraza	
Administración de las instalaciones	Diariamente
Actividades de recreación, esparcimiento y relajación en la terraza	Diariamente, de manera estacional
Actividades de recreación y esparcimiento en la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Gados al Mar, incluyendo el libre tránsito sobre el área de playa	Diariamente



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Preparación de alimentos en la cocina, actividades de alimentación y descanso en el comedor y en el área de estar de la terraza, respectivamente.	Diariamente, de manera estacional
Limpieza general de las instalaciones (pisos, muros y techos interiores y mobiliario en general)	Diariamente
Tratamiento de fachadas y azotea de la cocina (grietas y fisuras)	Anualmente o conforme se requiera
Impermeabilización en azotea de la cocina	Cada 5 años o conforme a propietario
Pintura interior y exterior en muros y pisos construidos mediante el sistema tradicional	Cada 2 años o conforme a propietario
Pintura en estructura de acero	Cada 3 años
Pintura interior y exterior de los elementos de fibra de vidrio	Cada 3 años
Verificación y tratamiento de tornillería y herrajes; comprobación del correcto funcionamiento de los mecanismos de cierre y apertura	Anualmente
Revisión y mantenimiento de los elementos de fibra de vidrio	Cada 3 años
Mantenimiento a equipos de aire acondicionado	Semestralmente
Revisión y mantenimiento de los equipos de cocina, regadera y mobiliario en general	Anualmente
Revisión y limpieza de los acabados de piedra, porcelanatos o cualquier otro recubrimiento pétreo en muros y pisos interiores y exteriores	Mensualmente
Mantenimiento y/o reparación de los acabados pétreos en muros, pisos, cajón de estacionamiento y rampa de ingreso	Cada 2 años o conforme se requiera
Limpieza, repintado y/o remplazo de señalizaciones y elementos de iluminación interior (si se requiere)	Diariamente
Red de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, eléctrica, de voz y datos, gas lp e iluminación exterior	
Verificación de los componentes de cada una de las redes de infraestructura (tuberías, registros, tableros, válvulas, conexiones, etc.)	Anualmente
Revisión y mantenimiento de la tarja, regadera y llave de nariz y demás componentes de la red de agua potable	Semestralmente o conforme al fabricante
Revisión y mantenimiento del equipo de bombeo de cárcamo, coladeras y demás componentes de la red de drenaje sanitario	Semestralmente o conforme al fabricante





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Verificación y limpieza del bajante pluvial y demás componentes de la red de drenaje pluvial	Semestralmente o conforme se requiera
Verificación y mantenimiento del registro de la red pluvial y la red sanitaria	Semestralmente
Verificación de cada uno de los componentes de la red eléctrica e iluminación exterior (tuberías, conexiones, cableado, registro, tablero, etc.), incluyendo accesorios (contactos, luminarias, apagadores, etc.)	Anualmente
Revisión, limpieza y/o mantenimiento a equipos y accesorios de la red de voz y datos (conexiones, tuberías, cableado, etc.)	Anualmente
Cambio de conexiones, tuberías, cableado, luminarias y/o accesorios de la red eléctrica, alumbrado exterior y red de voz y datos	Si se requiere
Limpieza, mantenimiento y reposición (si se requiere) de las conexiones, válvulas, tuberías y/o accesorios de la instalación de gas lp	Anualmente
Jardines	
Limpieza, incluyendo la recolección de residuos	Cada tres días
Riego ⁸	Cada tres días
Poda	Semestralmente
Aplicación de productos de base natural para el desarrollo, control de plagas y enfermedades y, si se requiere, remplazo de vegetación dañada	Semestralmente
Residuos sólidos urbanos	
Recolección, transporte y disposición final de los residuos sólidos por vehículos del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro"	Tres veces a la semana o conforme a la programación del Condominio

Con la finalidad de evitar el almacenamiento de materiales y/o sustancias peligrosas dentro del **proyecto**, se prevé contratar los servicios especializados para cada una de las actividades requeridas, de tal manera que las personas físicas o morales que se contraten, deberán estar debidamente establecidas y autorizadas con la autoridad competente. La finalidad es que los responsables de cada tipo de reparación o actividad traigan consigo el equipo y material requerido para cada evento y de la misma manera, se retire del sitio del **proyecto** cualquier tipo de residuo generado en dicho proceso.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Etapas de abandono del sitio

No se contempla el abandono del sitio, ya que el abandono de infraestructura de este tipo tiene muy bajas probabilidades de que suceda.

Se estima una vida útil de 50 años, no obstante, una vez transcurrido este periodo, se definirá con base a un peritaje de ingeniería en el que se demuestre si las obras deben ser demolidas o rehabilitadas. Cabe mencionar que las actividades de mantenimiento estarán encaminadas a extender la vida útil del **proyecto**.

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

Durante todas las etapas del **proyecto** se vigilará que haya un correcto manejo y disposición final de acuerdo con la naturaleza de cada residuo.

A lo largo del desarrollo de las actividades relacionadas con las etapas de preparación del sitio y construcción, el Promovente del **proyecto** a través del residente de obra o la figura que establezca, vigilará que no se dispongan los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial en las áreas circundantes a la zona de obras, esto con la finalidad de impedir cualquier daños a los elementos vecinos, además de evitar su dispersión y que puedan llegar a depositarse en los lotes colindantes, la Zona Federal Marítimo Terrestre o los Terrenos Ganados al Mar, así como prevenir la contención y/o contaminación de algún escurrimiento de temporal que se localice en el Área de Influencia del **proyecto**. Por su parte, relativo a la etapa de operación y mantenimiento de las instalaciones, los residuos a generarse recibirán el tratamiento adecuado conforme a la normatividad interna del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro".

Los Residuos Sólidos Urbanos o RSU estarán subclasificados en "orgánicos" e "inorgánicos" con objeto de facilitar su separación primaria y separación secundaria, de tal manera que los residuos orgánicos generados en la etapa de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, están dados por los restos de los alimentos consumidos por el personal de obra, contemplando que cada trabajador genera en promedio 0.60 kg de residuos sólidos al día.¹³ Estos residuos se colocarán en contenedores de 200 litros con bolsa plástica que permanecerán cerrados para evitar la generación de fauna nociva o atracción de fauna local. En la etapa de operación y mantenimiento serán aquellos generados por los ocupantes, así como el personal permanente y eventual que ingrese al **proyecto** para





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

realizar el mantenimiento de las instalaciones, previendo que cada usuario de la terraza genera en promedio 1.32 kg de residuos sólidos diarios, 14 en tanto que cada trabajador permanente y/o eventual genera en promedio 0.60 kg de residuos sólidos al día.

En la etapa de preparación del sitio y construcción, los residuos sólidos urbanos serán recolectados con la periodicidad que se requiera mediante los vehículos de la empresa subcontratada para la realización del **proyecto** y transportados hacia el relleno sanitario "Los Brasiles", o el sitio autorizado por la Autoridad Ambiental estatal para tal fin y que por la cercanía al **proyecto** resulte más conveniente, en tanto que, durante la etapa de operación y mantenimiento, dichos residuos serán recolectados por el sistema interno de limpieza del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" conforme a su Reglamento interno de operación.

Referente al material de despalle, no se generará este tipo de residuo de manejo especial debido a que la mayor parte del suelo del lote tiene una superficie de duna costera, además de prever la reubicación de la vegetación arbustiva y herbácea ubicada en el área de desplante de las cimentaciones únicamente en caso de ser estrictamente necesario, contemplando que las obras estarán localizadas sobre una plataforma elevada y no directamente sobre el terreno natural.

Otro componente de los RME es el producto de los trabajos de movimiento de tierras, el cual se calculó con base al tipo, dimensiones y profundidad de la cimentación del **proyecto**. El material producto de la apertura de cepas en el terreno será retirado del predio y se dispondrá en los sitios que requieran restauración a través de convenios con empresas autorizadas por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nayarit o el banco que suministre el material pétreo a la obra para actividades de mejoramiento de suelo.

El material producto de la edificación de la obra es otro de los RME previstos a generarse por la construcción de **proyecto**. Tomando como base el indicador del Diagnostico Básico de Residuos de la Construcción del Estado de México (2007), se tiene que un m² de obra terminada genera un promedio de 170 kg de residuos no peligrosos, por lo que la cantidad total de escombros se calculó con base a la superficie total construida. En lo que respecta a las áreas construidas no techadas (rampa de ingreso, cajón de estacionamiento, escalinata de acceso a la playa y el área de regadera, incluyendo los muros de piedra natural), con base a la citada fuente y a la experiencia de constructores de la zona, se indica que, conforme al sistema constructivo, se aplicará un 40% del indicador mencionado, es decir, se prevé que por cada m² de obras descubiertas se generarán 68 kg de residuos de manejo



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

especial.

Los residuos inorgánicos con potencial para reincorporarse a un ciclo productivo generados en cualquiera de las etapas, tal como el cartón, envases de plástico de diferentes densidades y/o metal, en la medida de lo posible se almacenarán de manera separada para que posteriormente sean trasladados a algún centro de acopio de la región de Bahía de Banderas, Nayarit. Los residuos inorgánicos que no sean susceptibles a reaprovechamiento serán transportados al relleno sanitario "Los Brasiles", o bien, al sitio autorizado por la Autoridad Ambiental estatal destinado para tal fin que se encuentre más cercano al predio.

A continuación se muestra una tabla resumen que contiene la prospección de los residuos sólidos a generarse al año. Dichos datos están basados en los factores involucrados de acuerdo con la etapa de trabajo, tales como cantidad de personal, sistema constructivo utilizado, temporalidad de la obra, entre otros. Los indicadores utilizados provienen de fuentes oficiales como son el Diagnostico Básico de Residuos de la Construcción del Estado de México, 2007; SEMARNAT-GIZ y Palacios, 2002.

Etapas	Tipo de residuo	Fuente de generación	Total
Preparación del sitio y construcción	Residuos Sólidos Urbanos (RSU)	Trabajador de obra	2.25 t
		Material producto de las actividades de movimiento de tierras (apertura de cepas)	131.44 m ³
	Residuos de Manejo Especial (RME)	Obra construida con el sistema tradicional y edificación removible (superficie total construida)	19.34 t
		Obras descubiertas: rampa de ingreso, cajón de estacionamiento, escalinata de acceso a playa, área de regadera y muros de piedra natural, incluye residuos generados por la introducción de las redes de infraestructura (agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, red eléctrica, gas lp y red de voz y datos)	2.84 t
Operación y mantenimiento	Residuos Sólidos Urbanos (RSU)	Trabajador permanente	0.59 t/año
		Trabajador eventual ¹	
		Ocupantes de la terraza ²	7.23 t/año

¹ De acuerdo con el programa de mantenimiento de las instalaciones, se observa que la mayoría de las actividades que requieren de personal especializado para la realización de alguna actividad en específico, tienen una periodicidad semestral o anual, por lo que se consideró que un trabajador eventual realice una visita al proyecto al menos dos veces por año. Se están contemplando dos días en promedio por cada visita para realizar las actividades de mantenimiento eventual.

² La utilización del proyecto será variable. Se prevé que la cantidad de personas y tiempo de operación de las instalaciones aumente o disminuya en función de los periodos vacacionales, ya que usualmente los ocupantes de este tipo de desarrollos las utilizan en épocas estacionales (verano-invierno). Para efectos de cálculo se está considerando una ocupación anual con la finalidad de estimar la cantidad de residuos máximos a generar en el año.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Inversión requerida

Con base en las características del **proyecto** y análisis de costos realizado tomando en consideración su ubicación, **proyecto** ejecutivo, instalaciones, equipamiento, sistema constructivo, acabados e implementación de medidas de mitigación, para la ejecución de este **proyecto** se requerirá una inversión promedio de **\$23,500,000.00** (veintitrés millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.), la cual distribuye de la siguiente manera.

Monto de inversión estimada del proyecto

Concepto	Inversión en pesos
Estudios preliminares y de factibilidad, proyecto ejecutivo, gestión de permisos y autorizaciones, obras provisionales, gastos operativos, ejecución de las obras y actividades de construcción, redes de infraestructura y supervisión de obra, incluyendo el equipamiento de las instalaciones.	\$13,500,000.00
Valor del terreno.	\$9,825,232.00
Implementación de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación, incluyendo el Programa de vigilancia ambiental.	\$174,768.00
Total	\$23,500,000.00

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, que establecen la obligación de la **promovente** para incluir en las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluyen el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con 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:



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

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

Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley General de Bienes Nacionales (**LGBN**) y su Reglamento, de la Ley de Aguas Nacionales (**LAN**), de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los residuos (**LGPGIR**) y su Reglamento, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, de la Ley General de Vida Silvestre (**LGVS**), de la Ley General de Cambio Climático (**LGCC**), de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental (**LFRA**) y el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT**) que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Áreas Naturales Protegidas de carácter Federal

El **proyecto** no se encuentra dentro de ninguna (**ANP**), y/o la más cercanas al lote, pero fuera del sitio del **proyecto** son la Cuenca Alimentadora del Distrito Nacional de Riego 043 Estado de Nayarit aproximadamente a 33.50 km al noreste del sitio del **proyecto**, una porción de la Sierra de Vallejo - Río Ameca aproximadamente a 8.50 km hacia el noreste del sitio del **proyecto**, así como las Islas Marietas, este archipiélago se ubica a una distancia aproximada de 13.00 km al suroeste del sitio del **proyecto** en el Océano Pacífico.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).

El sitio del **proyecto** se localiza dentro de la **UAB 65**, denominada "Sierras de la Costa de Jalisco y Colima", perteneciente a la Región Ecológica 6.32.

La UAB 65 presenta las siguientes características:



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Características de la UAB 65 "Sierras de la Costa de Jalisco y Colima."

Lineamiento			Condición		
Región Ecológica			6.32		
Número de UAB			65		
Nombre			Sierras de la Costa de Jalisco y Colima		
Localización			Parte norte y oeste de Colima y oeste del estado de Jalisco		
Superficie			16,531.15 km ²		
Población			565,328 habitantes		
Población indígena			Sin presencia		
Escenario al 2033			Inestable		
Política Ambiental			Protección, preservación y aprovechamiento sustentable		
Prioridad de Atención			Baja		
UAB	Rectores del desarrollo	Coadyuvantes del desarrollo	Asociados del desarrollo	Otros sectores de interés	Estrategias sectoriales
65	Preservación de Flora y Fauna	Forestal - Minería	Ganadería - Turismo	-	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15 BIS, 21, 22, 23, 31, 33, 37, 38, 42, 43, 44

La vinculación del **proyecto** con el Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit (PEOTDU), se resumen en los siguientes puntos principales.

La UGT-1802029 sobre la cual se localiza el predio cuenta con una cobertura predominante definida como: "AHTuIn-Asentamiento Humano/Turismo/Industrial", lo cual es totalmente compatible con el **proyecto** contemplando que el predio se ubica en un asentamiento humano (desarrollo condominal en operación) y que el uso de suelo del polígono tiene una vocación preponderantemente urbana, además de presentar un uso turístico conforme al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas.

El desarrollo previsto se acopla a las políticas territoriales, específicamente a la política con Clave CrMCsC (Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y Conservación), que es la que le corresponde a la UGT en la que se





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

inserta el **proyecto**, apegándose a la política de Crecimiento (Cr) toda vez que el predio se localiza en la zona de crecimiento de La Cruz de Huanacaxtle. El **proyecto** se acopa a la política de Consolidación (Cs) tomando en cuenta que con su desarrollo contribuirá al proceso de consolidación del desarrollo condominal en el que se inserta, así como ser compatible con las políticas de Mejoramiento (M) y Conservación (C) debido a que en su conceptualización se contempló conservar la vegetación ornamental existente al interior del predio, previendo en su caso, únicamente la reubicación de los individuos de flora arbustivos ubicados en la superficie de desplante de las cimentaciones cuando técnicamente sea viable, así como la habilitación de las áreas de jardín conformadas por la misma vegetación ornamental presente en el lote, además de utilizar sistemas constructivos y elementos de la zona, con lo que se contribuirá a la conservación y mejoramiento de los atributos ambientales con que cuenta actualmente el predio, así como el mejoramiento de la calidad del paisaje.

Con respecto a las estrategias de ordenamiento territorial y en función del ordenamiento ecológico, el **proyecto** se acoplará en virtud de que se están proponiendo medidas de prevención, mitigación y/o compensación a los posibles impactos ambientales que pudieran generarse por la construcción y operación de las instalaciones, los cuales están dirigidos a la conservación, preservación y mejoramiento de los ecosistemas, entre los cuales se encuentran el medio físico natural (agua, aire, suelo, flora, fauna y paisaje, manejo adecuado de los residuos, mitigación y adaptación al cambio climático), así como el medio físico transformado (desarrollo acorde a los usos de suelo, redensificación del territorio, ampliación y mejoramiento de las redes de infraestructura, entre otros), además del medio socioeconómico (fomento de la disminución de la pobreza mediante la creación de empleos para favorecer el desarrollo económico y elevar la calidad de vida de los trabajadores, inclusión de grupos en estado de vulnerabilidad como fuerza de trabajo en la medida de lo posible y cuando técnicamente sea viable, incremento en la dinámica de las inmediaciones del **proyecto**, desarrollo sustentable del turismo y el impulso para el establecimiento de equipamiento y servicios complementarios, principalmente).

Con relación a los lineamientos integrales urbano-rurales, éstos atañen al LAPUS02 y al LAPIS02, los cuales corresponden al aprovechamiento para asentamientos urbanos y el aprovechamiento económico, respectivamente. En este apartado, la vinculación se da toda vez que el **proyecto** se ha diseñado en apego a los





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

lineamientos normativos de carácter urbano y de ordenamiento territorial y ambiental establecidos por las diferentes esferas de gobierno, así como el cumplimiento de las Normas Oficiales Mexicanas y las Leyes y Reglamentos expedidos por las autoridades municipales, estatales y federales, incluyendo la normatividad interna del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", entre otros instrumentos jurídicos aplicables, situación que garantiza además, que la ejecución del **proyecto** habrá de llevarse con el menor costo ambiental posible.

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit (PMDUBB)

El predio motivo de estudio es compatible con el uso de suelo establecido en la Estrategia de Zonificación Secundaria Emiliano Zapata, Nuevo Corral del Risco e Higuera Blanca (Plano E-14) del **PMDUBB**, en la cual se determina que el predio está tipificado con uso **(T-25)** Desarrollo Turístico densidad de 25 cuartos hoteleros por hectárea con las siguientes características.

- Superficie mínima del lote: 600.00 m².
- Densidad: 25 cuartos hoteleros por hectárea.
- Frente mínimo del lote: 30.00 m.
- Cajón de estacionamiento: 0.80 por cuarto hotelero.
- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.30.
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.20.
- Niveles máximos de construcción: 4.
- Restricciones:
- Frontal hacia elementos viales o hacia playa: 15.00 m.
- Lateral colindante con elementos viales o lote: 3.00 m.
- Lateral colindante con cuerpos de agua: 15.00 m.
- Posterior colindante con lote: 5.00 m.
- Posterior colindante con cuerpos de agua: 20.00 m.



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

A manera de resumen, en la siguiente tabla se muestra el cumplimiento urbano del **proyecto** con respecto a lo indicado en el Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro, así como la normatividad urbana del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit.

Descripción	PMDUBB	Condominio "Hogares Vista Punta del Burro"	Proyecto	Observaciones
Superficie mínima del lote	600.00 m2	-	428.10 m2	Cumple
Densidad	25 ctos/ha o 13 viv/ha	-	-	No aplica
COS	0.30 (128.43 m2)	-	113.76 m2 (0.27)	Cumple
CUS	1.20 (513.72 m2)	-	113.76 m2 (0.27)	Cumple
Niveles	4	2	1	Cumple
Cajones de estacionamiento	0.80 por cuarto hotelero	-	1	Cumple
Restricción frontal colindante con elementos viales	15.00 m	2.00 m	2.00 m	Cumple
Restricción lateral colindante con lote	3.00 m	3.00 m	0.60 m y 3.50 m	Cumple
Restricción posterior colindante con cuerpos de agua	20.00 m	10.00 m	10.00 m	Cumple

Normas Oficiales Mexicanas.

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

Disposición	Vinculación con el proyecto
Normas Oficiales Mexicanas en materia de agua	
NOM-001-CONAGUA-2011 , Sistemas de agua	Al ser un proyecto en el que se contempla la edificación de obra, esta





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Disposición	Vinculación con el proyecto
potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario - Hermeticidad - Especificaciones y métodos de prueba (DOF 17 de febrero de 2012).	Norma Oficial Mexicana es vinculante dado que de acuerdo con el numeral 2, inciso b. el Promovente del proyecto será el responsable del diseño, construcción, instalación, operación y mantenimiento de las redes de agua potable y drenaje sanitario y pluvial internas del proyecto y su conexión a la red local en operación, además de cumplir con las especificaciones mínimas de desempeño indicadas en la referida Norma para asegurar la hermeticidad del proyecto hidrosanitario a largo plazo.
NOM-006-CONAGUA-1997 , Fosas sépticas prefabricadas-Especificaciones y métodos de prueba (DOF 29 de enero de 1999).	Esta norma es vinculante con el proyecto dado que, de acuerdo con el Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro, cada lote deberá implementar sistemas alternos para el manejo adecuado de las aguas residuales, haciendo uso de plantas de tratamiento de aguas residuales que cumplan con la normatividad federal aplicable. En este sentido, se indica que la red de aguas grises del proyecto se conectará a la infraestructura de drenaje sanitario en operación existente en el Lote 4, la cual descarga los desechos hidrosanitarios hacia una planta de tratamiento de aguas residuales, cumpliendo así con la referida Norma.
NOM-001-SEMARNAT-2021 . Que establece los límites permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores propiedad de la nación (DOF 11 de marzo de 2022).	No se prevé la descarga de aguas residuales a ningún cuerpo de agua. En la etapa de preparación del sitio y construcción se colocará un sanitario portátil para uso de los trabajadores de obra, o bien, la cantidad que la SEMARNAT indique, el cual será retirado una vez concluida la etapa de construcción, cuyo mantenimiento será proporcionado por la misma empresa suministradora. En la etapa de operación y mantenimiento, las aguas residuales provenientes de la tarja y la coladera de la cocina, así como la regadera exterior del proyecto serán enviadas a la infraestructura existente en el Lote 4, y con ello descargar finalmente las aguas grises hacia una planta de tratamiento de aguas residuales. Por lo anterior, se evitará la contaminación de los mantos freáticos al no descargar aguas residuales al suelo y a ningún cuerpo de agua sin previo tratamiento, considerando, además, que se trata de aguas provenientes de uso doméstico, actividades en las que no se generan procesos productivos o de transformación. Así mismo, se considera que su generación será en cantidades no representativas dada la mínima cantidad de fuentes de generación de aguas residuales, la baja ocupación del proyecto y su naturaleza como terraza de playa a ser ocupada por temporadas estacionales.
Normas Oficiales Mexicanas en materia de emisiones a la atmósfera	
NOM-041-SEMARNAT-2015 , Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación	A través del requerimiento de bitácoras de mantenimiento solicitadas a las empresas subcontratadas, en la etapa de preparación del sitio y construcción se verificará que los vehículos y maquinaria trabajen en óptimas condiciones, con el mantenimiento necesario en talleres





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Disposición	Vinculación con el proyecto
que usan gasolina como combustible (DOF 10 de junio de 2015). "ACUERDO por el que se modifican diversos numerales y el artículo primero transitorio de la Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-2015, Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de octubre de 2015.	autorizados ubicados en la región de Bahía de Banderas, con lo que se cumplirá con las disposiciones de esta normatividad. Así mismo, para la etapa de operación, las emisiones provendrán de los vehículos de los residentes, visitantes y trabajadores eventuales, así como de los equipos del área de la cocina, no obstante, dada la naturaleza del proyecto como amenidad correspondiente a una terraza de playa, ésta será ocupada por temporadas estacionales, por lo que las emisiones a generarse no serán significativas.
NOM-045-SEMARNAT-2017 , Protección ambiental.- vehículos en circulación que usan diésel como combustible.- Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición (DOF 08 de marzo de 2018).	A través de la solicitud de bitácoras de mantenimiento solicitadas a las empresas subcontratadas en la etapa de preparación del sitio y construcción se verificará que los vehículos, equipos y maquinaria utilizados trabajen en óptimas condiciones, recibiendo el mantenimiento preventivo en talleres autorizados en la región, con lo que se cumplirá con las disposiciones de esta normatividad.
NOM-050-SEMARNAT-2018 , Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos (DOF 12 de octubre de 2018).	A través de la solicitud de bitácoras de mantenimiento solicitadas a las empresas subcontratadas, en las primeras dos etapas del proyecto (preparación del sitio y construcción) se verificará que los vehículos y maquinaria utilizados para la realización de las obras y actividades trabajen en óptimas condiciones, recibiendo el mantenimiento preventivo en talleres autorizados en la región de Bahía de Banderas, con lo que se cumplirá con las disposiciones de esta normatividad.
Normas Oficiales Mexicanas en materia de contaminación por ruido	
NOM-080-SEMARNAT-1994 , Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición (DOF 13 de enero de 1995).	En la etapa constructiva del proyecto se verificará que los vehículos y maquinaria utilizada trabajen en óptimas condiciones, recibiendo el mantenimiento preventivo respectivo y se trabajará en horarios diurnos. No se rebasarán los límites permisibles de ruido, es decir, de 86 Decibeles (dB) para los vehículos y camiones de volteo que se encarguen de suministrar los insumos a la obra y de realizar el acarreo de materiales, y 92 dB para la maquinaria de obra encargada de realizar los trabajos de movimiento de tierras, dando cumplimiento a esta Norma.
NOM-081-SEMARNAT-1994 , Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición (DOF 13 de enero de 1995). "ACUERDO por el que se modifica el numeral 5.4 de la norma oficial mexicana NOM-081-	El proyecto cumplirá con esta disposición mediante la utilización de equipos de la mejor calidad disponibles en el mercado regional para el equipamiento de las instalaciones. No se rebasarán los límites permisibles de ruido, es decir, de 55 Decibeles (dB), durante un horario comprendido entre las 06:00 y 22:00 horas y de 50 dB durante las 22:00 a 06:00 horas, dando cumplimiento a esta Norma.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Disposición	Vinculación con el proyecto
SEMARNAT-1994, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 03 de diciembre de 2013.	
Normas Oficiales Mexicanas en materia de suelo	
NOM-138-SEMARNAT/SSA1-2012 , Límites máximos permisibles de hidrocarburos en suelos y lineamientos para el muestreo en la caracterización y especificaciones para la remediación (DOF 10 de septiembre de 2013).	Se tomarán las medidas necesarias para evitar el derrame de aceite, combustible o cualquier otro tipo de hidrocarburo sobre el suelo y/o la duna costera ubicada al interior del lote proveniente de la maquinaria de obra y/o los vehículos durante la etapa constructiva del proyecto , lo cual se logrará a través de la verificación y buen mantenimiento de la maquinaria, vehículos, equipos e instalaciones, no obstante a lo anterior, de ser el caso de generarse algún derrame accidental de combustible en la etapa de preparación del sitio y construcción, se aplicarán las medidas tendientes a corregir dicha situación, realizando las acciones inmediatas necesarias para evitar o minimizar su dispersión, además de realizar un procedimiento de remediación, el cual consistirá en retirar el suelo contaminado con medios manuales y mecánicos. El material extraído será colocado en un contenedor hermético que impida su dispersión hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la SEMARNAT.
Normas Oficiales Mexicanas en materia de residuos	
NOM-052-SEMARNAT-2005 , Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos (DOF 23 de junio de 2006).	En la etapa de preparación del sitio y construcción no se contempla la instalación de talleres, ni el almacenamiento de residuos peligrosos, no obstante, eventos imprevistos relacionados con la operación normal y las revisiones rutinarias de la maquinaria y equipos menores, puede ser causa de que este tipo de residuos se generen, en este caso, se exigirá que la maquinaria, equipos de obra y vehículos reciban mantenimiento en talleres de la región autorizados. Por ningún motivo se podrán realizar actividades de mantenimiento a la maquinaria ni equipos en el sitio del proyecto. Con la finalidad de prever cualquier situación, se dispondrá en un sitio cubierto un contenedor hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" para que se coloquen los residuos que pudieran ser generados. En la etapa de operación, para el mantenimiento de los equipos e instalaciones se prevé subcontratar los servicios de diferentes empresas especializadas que traigan consigo todos los insumos necesarios para realizar sus actividades, de tal manera que en el proyecto no se almacenen materiales con alguna característica de peligrosidad, así, al final de la jornada, la empresa debidamente establecida para su operación se llevará los residuos generados.
Normas Oficiales Mexicanas en materia de seguridad en los centros de trabajo	





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Disposición	Vinculación con el proyecto
NOM-001-STPS-2008 , Edificios, locales, instalaciones y áreas en los centros de trabajo- Condiciones de seguridad (DOF 24 de noviembre de 2008).	Con la finalidad de dar cumplimiento a la referida Norma, se buscará que las acciones a desarrollar durante los procesos de ejecución de la obra, estén vinculadas con el mayor grado de eficiencia posible a aquellas actividades de prevención incluidas en materia de seguridad y salud, para garantizar de este modo, el máximo nivel de protección a los trabajadores.
NOM-002-STPS-2010 , Condiciones de seguridad - Prevención y protección contra incendios en los centros de trabajo (DOF 09 de diciembre de 2010).	Las acciones a tomar como medida de prevención ante cualquier siniestro que pudiera generarse, serán principalmente la instalación de extintores portátiles de 9 kg dotados de polvo químico seco para sofocar incendios clase A, B y C en puntos estratégicos, los cuales serán de fácil acceso para su uso inmediato, además se evitará el uso de herramientas, ropa, zapatos y objetos personales que puedan generar alguna chispa, flama abierta o temperaturas que puedan provocar ignición. Adicionalmente, se verificará que los equipos de corte y soldadura, entre otros, se encuentren en perfecto estado de funcionamiento y se operen de manera correcta, recibiendo el mantenimiento respectivo para evitar fallas que puedan generar corto circuito; de igual modo, se evitará la quema de residuos y se instruirá y vigilará a los guardias de seguridad para evitar que realicen fogatas dentro del sitio de la obra.
NOM-017-STPS-2024 , Equipo de protección personal - Selección, uso y manejo en los centros de trabajo (DOF 28 de marzo de 2024).	En la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto será obligatorio la utilización del equipo de protección requerido para contrarrestar los riesgos adicionales generados por la presencia de fuentes de calor, humedad, aceite, grasa, polvo, ambientes corrosivos o con temperaturas extremas, entre otros, además de capacitar al personal de obra en materia de aplicación de buenas prácticas en los centros de trabajo específicas para el funcionamiento del proyecto , implementándose señales de seguridad e higiene en las formas, colores y símbolos que establece la Norma Oficial Mexicana NOM-026-STPS-2008; además, se colocará un decálogo de buenas prácticas ambientales dentro del predio.
Normas Oficiales Mexicanas en materia de flora y fauna silvestre	
NOM-059-SEMARNAT-2010 , Que establece la Protección ambiental - Especies nativas de México de flora y fauna silvestres - Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio - Lista de especies en riesgo (DOF 30 de diciembre de 2010). <i>"MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental - Especies nativas de México de flora y fauna silvestres - Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o</i>	Esta Norma es vinculante dado que, en el muestreo de flora y fauna silvestre realizado al interior del sitio del proyecto , dada su área de distribución, se asume la presencia o actividades de especies de fauna enlistadas en la referida Norma Oficial Mexicana. En el caso de la flora silvestre, ninguna especie encontrada en el predio se enlista en la Norma citada. En cuanto a la fauna silvestre, las especies observadas fueron escasas. A excepción de algunas especies de aves, el resto de la fauna no se detectó de manera directa, no obstante, de acuerdo con la realización de un análisis de cada trayecto y sendero a través de la observación indirecta (rastros, huellas, plumas y cantos, entre otros), así como de la revisión bibliografía para cada uno de los grupos faunísticos, se asume la presencia o actividad de diferentes especies de fauna silvestre en





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Disposición	Vinculación con el proyecto
<i>cambio - Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010" publicado en el DOF el 14 de noviembre de 2019.</i> <i>"Fe de erratas a la Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental - Especies nativas de México de flora y fauna silvestres - Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio - Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019" publicada en el DOF el 04 de marzo de 2020.</i> <i>"PROYECTO de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-059-SEMARNAT-2025, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio" publicado en el DOF el 14 de abril de 2025.</i>	las inmediaciones del predio y sus colindancias contenidas en la referida Norma Oficial Mexicana, tales como: iguana verde (<i>Iguana iguana</i>), huico de líneas de jalisco (<i>Aspidoscelis lineattissimus</i>), perico frente naranja (<i>Eupsittula canicularis</i>), gaviota ploma (<i>Larus heermanni</i>), aguililla negra menor (<i>Buteogallus anthracinus</i>), carpintero pico plateado (<i>Campephilus guatemalensis</i>) y halcón peregrino (<i>Falco peregrinus</i>), todas en la categoría de Sujeta a protección especial (Pr), así como la iguana negra o garrobo (<i>Ctenosaura pectinata</i>) en la categoría de Amenazada (A). Además, conforme a la revisión bibliográfica, se tiene que la ZFMT ubicada al interior del Sistema Ambiental está considerada como un área de distribución de la tortuga marina para el proceso de anidación, por lo que la zona de playa colindante con el predio puede ser lugar de tránsito o arribada de la tortuga golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>) y/o la tortuga negra o prieta (<i>Chelonia agassizii</i>) para el proceso de ovoposición, ambas enlistadas en la categoría de En peligro de extinción (P). Pese a esto, se indica que en los muestreos de campo no se realizó el avistamiento de este tipo de fauna en la Zona Federal Marítimo Terrestre y ni en los Terrenos Ganados al Mar colindantes con el predio, ni al interior del lote. Por lo anterior, con la finalidad de reducir al mínimo las afectaciones que puedan generarse por la instalación del proyecto a las poblaciones de las especies listadas y salvaguardar los recursos faunísticos de la zona, previo al inicio de las actividades de obra se realizarán actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre. Una vez que se consoliden las áreas de jardín ornamentales, se prevé que la vegetación conservada funcione como un sitio de paso, descanso, refugio y/o alimentación para las especies de fauna que se encuentren adaptadas a los hábitats modificados. El Proyecto de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-059-SEMARNAT-2025 se indica de manera enunciativa, al cual se apegará el proyecto de acuerdo a lo aplicable conforme a la fecha de su entrada en vigor y lo indicado en su apartado de TRANSITORIOS.
NOM-162-SEMARNAT-2012, Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación (DOF 01 de febrero de 2013). <i>"ACUERDO que adiciona párrafos a la especificación 6.3 de la Norma Oficial Mexicana</i>	Es vinculante esta Norma toda vez que la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar colindantes con el lote ubicados al interior del Sistema Ambiental puede ser lugar de tránsito o arribada de la tortuga marina, principalmente la tortuga golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>) y/o la tortuga negra o prieta (<i>Chelonia agassizii</i>) para el proceso de anidación. En los muestreos de campo no se realizó el avistamiento ni se detectó la presencia de algún ejemplar de tortuga marina en la ZFMT, los TGM, ni al



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Disposición	Vinculación con el proyecto
<i>NOM-162-SEMARNAT-2012, que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación</i>, publicado en el DOF el 08 de marzo de 2013.	interior del lote, no obstante, como medida preventiva se ejecutarán las acciones aplicables contenidas en la citada Norma relativas a las medidas precautorias a realizar en las playas de anidación de la tortuga marina, tales como los criterios referentes a la iluminación señalados en los numerales 5.4.4 y 5.4.5, entre otros. Además, debido a que el suelo al interior del lote colindante con el Océano Pacífico puede ser lugar para la arribada de la tortuga marina para el proceso de ovoposición, se ha optado por utilizar sistemas constructivos que cumplen en todo momento con los criterios de edificación removible, así como desplantar las instalaciones sobre una plataforma elevada y no directamente sobre el terreno natural, con lo cual se propiciará la conservación de la dinámica natural de acumulación de arena en la duna costera. Así mismo, el proyecto presenta interacción con la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar dados los trabajos de limpieza de la vegetación ornamental existente en el lote, además de la realización de actividades de recreación y esparcimiento y el libre tránsito sobre el área de playa. El ACUERDO que adiciona párrafos a la especificación 6.3 de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012 se indica únicamente de manera enunciativa dado que éste versa respecto a las actividades de manejo con tortugas marinas, lo cual no es aplicable al proyecto debido a que no se prevé el manejo de este tipo de fauna. En caso de realizar el avistamiento o detectar la presencia de alguna especie de tortuga marina en cualquiera de las etapas del proyecto, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso.

Cabe indicar que, debido a que la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar colindantes con el predio muestran condiciones favorables para la arribada de la tortuga marina para el proceso de ovoposición, además de ser una zona de distribución para la anidación conforme a la bibliografía (CONANP), y tomando en consideración que la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012 prevé las condiciones a cumplir en caso de llevar a cabo actividades en lugares en los que existen especies de tortugas marinas, a continuación se realiza la vinculación a detalle del **proyecto** con la citada Norma Oficial Mexicana, lo anterior con la finalidad de demostrar que el **proyecto** se apega al contenido de las especificaciones establecidas.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Vinculación del proyecto con la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012

No.	Especificación de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012	Observación
5.1	Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas, deben cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones:	
5.2	El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana, no exime el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, en los casos en que resulte aplicable.	Se cumple. Se da por enterado. La vinculación con esta Norma forma parte de la MIA-P y solicitud de autorización en materia de impacto ambiental.
5.3	Los accesos al hábitat de anidación, tratándose de Áreas Naturales Protegidas, quedan sujetos a lo dispuesto en los Programas de Manejo correspondientes o, en su caso, a los accesos que establezca la Dirección del Área Natural Protegida.	Se cumple. El sitio del proyecto no se encuentra dentro de ningún Área Natural Protegida.
5.4	En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:	
5.4.1	Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.	Se cumple. El proyecto contempla la conservación de la vegetación nativa en el hábitat de anidación, previendo la reubicación de los ejemplares arbustivos únicamente en caso de ser necesario. Además, no se prevé la colocación de nueva vegetación adicional a la existente en el predio para la adecuación de las áreas de jardín, aplicando un programa de seguimiento a los ejemplares reubicados para verificar su supervivencia durante todo el proceso constructivo.
5.4.2	Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.	Se cumple. Se prevé conservar la vegetación existente al interior del predio, además de desplantar las instalaciones sobre una plataforma elevada, con lo cual se favorecerá la regeneración de la comunidad vegetal nativa y se propiciará la conservación de la dinámica natural de la duna costera. Adicionalmente, de ser el caso, el Promovente se sumará a las acciones que disponga la autoridad con las asociaciones civiles locales con la finalidad de realizar la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.
5.4.3	Retirar de la playa, durante la temporada de anidación,	Se cumple. En todas las etapas del proyecto se



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

	cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.	tendrán contenedores para el depósito de los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial, los cuales recibirán mantenimiento constante. Con ello se evitará la dispersión de cualquier objeto hacia el área de playa que pueda atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.
5.4.4	Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.	Se cumple. No se prevé la instalación de luminarias que generen una reflexión directa de luz hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre o en los Terrenos Ganados al Mar, ni el uso de colores contrastantes en las fachadas que den hacia la playa, además de verificar la baja intensidad de las luminarias a utilizar en las áreas exteriores con vista hacia el mar.
5.4.5	Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto: a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas. b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente. c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.	Se cumple. No se prevé la instalación de luminarias que generen una reflexión directa de luz hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre o los Terrenos Ganados al Mar del Océano Pacífico, ni el uso de colores contrastantes en las fachadas que den hacia esta área, además de verificar la baja intensidad de las luminarias a utilizar en las áreas exteriores de la terraza con vista hacia el mar. Véase las medidas de prevención y mitigación, basadas en las estrategias de atención a la contaminación por iluminación de playas de anidación de tortuga marina (<i>Witherington and Martin, 2003</i>) ubicadas en el Capítulo VI de la presente Manifestación de Impacto Ambiental
5.4.6	Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías	Se cumple. El proyecto no contempla el tránsito vehicular ni de fauna en la zona de playa fuera del polígono de aprovechamiento que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y/o crías de tortuga marina, solo se prevé la realización de actividades de recreación y esparcimiento, así como el libre tránsito sobre el área de playa en la etapa de operación por parte de los habitantes y visitantes del proyecto . En la etapa constructiva se colorarán tapiales en los límites del lote para impedir que los trabajadores de la obra generen disturbios o interfieran en las áreas exteriores del predio.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

9	Observancia de esta norma. Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la vigilancia en el cumplimiento de lo dispuesto por la presente Norma, sin perjuicio de las atribuciones que puedan tener otras dependencias de la administración pública federal, estatal y municipal, en el ámbito de sus respectivas atribuciones. Las violaciones a las disposiciones contenidas en esta Norma se sancionarán en los términos establecidos en la Ley General de Vida Silvestre y su Reglamento, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás disposiciones jurídicas aplicables.	Se cumple. Para efectos de cumplimiento, se remitirá en su momento el informe de cumplimiento ambiental tanto a la SEMARNAT como a la PROFEPA, de acuerdo a las medidas aplicables a la presente Norma establecidas en la Autorización en materia de impacto ambiental respectiva.
---	---	---

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

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

Delimitación del sistema ambiental (SA).

La delimitación del **SA** se derivó del análisis territorial y la opinión de los especialistas por cada área que conformaron el equipo para la realización del presente documento considerando los siguientes criterios de delimitación.

- Infraestructura y límites de localidades aledañas al sitio del **proyecto**. Se consideró como un elemento importante dado el potencial como sitio de residencia de los trabajadores del **proyecto** en todas sus etapas.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

- Urbanizaciones y edificaciones en operación en el contexto inmediato dentro del SA que presentan características de densidad similares al **proyecto**.
- Uso de suelo y vegetación. Se ubicaron los tipo de vegetación aledaños al predio, así como el grado de disturbio de la misma, además de los límites con los predios con uso de suelo urbano y su área de influencia establecida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit.
- Umbral de la zona urbana actual colindante con el Océano Pacífico, así como el límite del área urbana del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro".
- Corrientes de agua superficial existentes en el contexto inmediato, así como la delimitación de las cuencas, subcuencas y microcuencas de la zona.
- Vías de comunicación terrestre. Esto dado que representa un factor de fragmentación del ecosistema (carreteras, vialidades locales y caminos y andadores de terracería).
- Límites de las Unidades Ambientales establecidas en el PMDUBB debido a que representan una herramienta para la caracterización ambiental y consideran conceptos y lineamientos para el ordenamiento ecológico del territorio municipal.

Se tiene entonces que el polígono del **SA**, que incluye el Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", así como diferentes hoteles, condominios y demás desarrollos turísticos en operación ubicados sobre la costa, comprende una superficie total de 1,257.86 ha.

Delimitación del Área de Influencia (AI).

Se entiende por **AI** a la superficie donde se resentirán los efectos (impactos ambientales) de las obras y/o actividades del **proyecto** considerando tanto los efectos directos como indirectos, es decir, considerando no





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

solamente los elementos que sean objeto de aprovechamiento o afectación, sino todo el conjunto de elementos que conforman el o los ecosistemas, incluyendo los procesos.

A efecto de definir los límites del Área de Influencia del **proyecto** se retomó el criterio de Regionalización Ecológica y, por ende, las Unidades Ambientales establecidas en el PMDUBB vigente, así como los criterios antes utilizados para la delimitación del SA, específicamente los componentes del medio físico natural y transformado, como son los escurrimientos y/o cuerpos de agua superficiales, las coberturas vegetales y su grado de perturbación, las áreas de desplazamiento de la fauna silvestre, las vialidades locales y regionales y las urbanizaciones más próximas al sitio del **proyecto**, así como valorar la posible alteración de la calidad visual por la realización de las obras, además de incluir el polígono del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" y tomar como referencia la línea de costa del Océano Pacífico. En congruencia con lo anterior, una vez delimitado el polígono, se tiene que la superficie del Área de Influencia del **proyecto** es de 49.04 ha.

El **AI** presenta características en la que prevalecen los impactos antropogénicos, donde históricamente se han generado afectaciones sobre la vegetación autóctona debido a las actividades de desmonte y lotificación de predios para la creación del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", la Carretera Punta de Mita - La Cruz de Huanacaxtle, así como la instalación de equipamiento para la prestación de servicios y más recientemente debido a la realización de obras relativas a un desarrollo inmobiliario en proceso de construcción ubicado en la parte central del Área de Influencia y justo en la colindancia norte del condominio en el que se inserta el predio, lo cual ha propiciado, además, los cambios de uso de suelo, la reducción del hábitat de fauna silvestre y su desplazamiento hacia las áreas colindantes.

Vegetación.

Para la determinación de la vegetación en el **SA** y el **AI** del **proyecto** se utilizó la última actualización de la cartografía de uso de suelo y vegetación del **INEGI** y la bibliografía especializada, además de trabajo de campo consistentes en visitas al predio para identificar los diferentes tipos de vegetación presentes, sus asociaciones y las especies que las componen.



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Vegetación representativa existente al interior del Sistema Ambiental y el Área de Influencia del proyecto

Cobertura vegetal	Estrato	Especies de mayor importancia ecológica registradas de manera directa e indirecta
	Arbóreo	• Papelillo rojo (<i>Bursera simaruba</i>) • Higuera (<i>Ficus cotinifolia</i>) • Palma de coco de aceite (<i>Attalea guacuyule</i>) • Tepehuaje (<i>Lysiloma acapulcense</i>) • Ciruelo (<i>Cyrtocarpa procera</i>) • Bonete (<i>Jacaratia mexicana</i>) • Guásima (<i>Guazuma ulmifolia</i>) • Copal santo (<i>Bursera bipinnata</i>) • Mangle blanco (<i>Laguncularia racemosa</i>) • Mangle rojo (<i>Avicennia germinans</i>) • Tahuilote (<i>Coursetia mollis</i>) • Cacahuananchi (<i>Gliricidia sepium</i>) • Concha (<i>Acacia cochliacantha</i>) • Palo brasil (<i>Haematoxylum brasiletto</i>) • Mareño (<i>Prosopis juliflora</i>) • Trompetilla o guarumbo (<i>Cecropia obtusifolia</i>)
Selva Baja Caducifolia (SBC)	Arbustivo	• Ciruelo (<i>Cyrtocarpa procera</i>) • Capomo (<i>Brosimum alicastrum</i>) • Papelillo (<i>Bursera simaruba</i>) • Concha (<i>Acacia cochliacantha</i>) • Guásima (<i>Guazuma ulmifolia</i>) • Tasajo (<i>Hylocereus purpusii</i>) • Levadura (<i>Bursera ariensis</i>) • Cacahuananchi (<i>Gliricidia sepium</i>) • Tepemezquite (<i>Lysiloma divaricatum</i>) • Pistache (<i>Pistacia vera</i>) • Cafecillo (<i>Casearia nitida</i>) • Majagua (<i>Hibiscus elatus</i>) • Tepehuaje (<i>Lysiloma acapulcense</i>) • Jalacate (<i>Acacia tortuosa</i>) • Hierba del zorrillo (<i>Rhus aromatica</i>) • Sierrilla (<i>Serjania mexicana</i>) • Palma de coco de aceite (<i>Attalea guacuyule</i>) • Rabo de iguana (<i>Acacia tenuifolia</i>)





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

		• Tabachincillo (<i>Caesalpinia pulcherrima</i>)
	Herbáceo	• Platanillo (<i>Heliconia bihai</i>) • Ciruelo (<i>Cyrtocarpa procera</i>) • Banderita (<i>Loeselia coerulea</i>) • Guía corazón (<i>Ipomoea purga</i>) • Hierba del zorrillo (<i>Rhus aromatica</i>) • Guía puerquera (<i>Simsia grandiflora</i>) • Malva (<i>Malvastrum bicuspidatum</i>) • Quelite (<i>Chenopodium album</i>) • Cenicillo (<i>Zaluzania augusta</i>) • Pasto llanero (<i>Brachiaria diclyoneura</i>) • Jalacate (<i>Acacia tortuosa</i>) • Carricillo (<i>Lasiacis procerrima</i>) • Guía murciélago (<i>Passiflora coriacea</i>) • Tepehuaje (<i>Lysiloma acapulcense</i>) • Ramoncillo (<i>Henrya insularis</i>) • Guía rastrera (<i>Ipomoea trifida</i>)

Vegetación en el sitio del proyecto

El sitio del **proyecto** es producto de la alteración del ecosistema en función de la actividad humana generada a lo largo de los años en la zona, principalmente por el desarrollo del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" y, en segundo orden, por el desarrollo urbano y turístico de la región de Bahía de Banderas, lo cual generó previamente impactos sobre la cobertura vegetal original del predio.

En este sentido, al interior del predio se identificaron algunos ejemplares dispersos de palma de coco de agua (Cocos nucifera) y palma washingtonia (Washingtonia robusta) de talla chica ubicados en los límites con los lotes vecinos, entre otros ejemplares arbustivos y herbáceos ornamentales ubicados en la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar, mismos que se enlistan en la siguiente tabla.



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Vegetación registrada al interior del sitio del proyecto

Estrato	Nombre común	Nombre científico	Distribución	Estatus de protección		
				NOM-059-SEMARNAT-2010	UICN	CITES
Palmeras	Palma de coco de agua	<i>Cocos nucifera</i>	Exótica			
	Palma washingtonia	<i>Washingtonia robusta</i>	Nativa			
Arbustiva y herbácea	Majagua	<i>Hibiscus elatus</i>	Exótica		LC	
	Lechuga de mar	<i>Scaevola taccada</i>	Exótica			
	Sábila	<i>Aloe vera</i>	Exótica			
	<i>Agave americana</i>	<i>Agave americana</i>	Nativa		LC	

Estatus de protección: UICN (Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza).- LC: Least Concern (preocupación menor).

A continuación se enlistan las especies de flora de mayor abundancia e importancia registradas a nivel de Sistema Ambiental correspondientes a la cobertura de selva baja caducifolia, dado que es la vegetación más representativa al interior del Sistema Ambiental y la que se ubica en la zona donde se localiza el predio, las cuales fueron identificadas de manera directa e indirecta a través de la bibliografía.

Cobertura vegetal	Estrato	Especies de mayor importancia ecológica registradas de manera directa e indirecta
	Arbóreo	Papelillo rojo (<i>Bursera simaruba</i>) Higuera (<i>Ficus cotinifolia</i>) Palma de coco de aceite (<i>Attalea guacuyule</i>) Tepehuaje (<i>Lysiloma acapulcense</i>) Ciruelo (<i>Cyrtocarpa procera</i>)





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Selva Baja Caducifolia (SBC)		Bonete (<i>Jacaratia mexicana</i>) Guásima (<i>Guazuma ulmifolia</i>) Copal santo (<i>Bursera bipinnata</i>) Mangle blanco (<i>Laguncularia racemosa</i>) Mangle rojo (<i>Avicennia germinans</i>) Tahuilote (<i>Coursetia mollis</i>) Cacahuananchi (<i>Gliricidia sepium</i>) Concha (<i>Acacia cochliacantha</i>) Palo brasil (<i>Haematoxylum brasiletto</i>) Mareño (<i>Prosopis juliflora</i>) Trompetilla o guarumbo (<i>Cecropia obtusifolia</i>)
	Arbustivo	Ciruelo (<i>Cyrtocarpa procera</i>) Capomo (<i>Brosimum alicastrum</i>) Papelillo (<i>Bursera simaruba</i>) Concha (<i>Acacia cochliacantha</i>) Guásima (<i>Guazuma ulmifolia</i>) Tasajo (<i>Hylocereus purpusii</i>) Levadura (<i>Bursera ariensis</i>) Cacahuananchi (<i>Gliricidia sepium</i>) Tepemezquite (<i>Lysiloma divaricatum</i>) Pistache (<i>Pistacia vera</i>) Cafecillo (<i>Casearia nitida</i>) Majagua (<i>Hibiscus elatus</i>) Tepehuaje (<i>Lysiloma acapulcense</i>) Jalacate (<i>Acacia tortuosa</i>) Hierba del zorrillo (<i>Rhus aromatica</i>) Sierrilla (<i>Serjania mexicana</i>) Palma de coco de aceite (<i>Attalea guacuyule</i>) Rabo de iguana (<i>Acacia tenuifolia</i>) Tabachincillo (<i>Caesalpinia pulcherrima</i>)
	Herbáceo	Platanillo (<i>Heliconia bihai</i>) Ciruelo (<i>Cyrtocarpa procera</i>) Banderita (<i>Loeselia coerulea</i>) Guía corazón (<i>Ipomoea purga</i>) Hierba del zorrillo (<i>Rhus aromatica</i>) Guía puerquera (<i>Simsia grandiflora</i>) Malva (<i>Malvastrum bicuspidatum</i>) Quelite (<i>Chenopodium album</i>) Cenicillo (<i>Zaluzania augusta</i>) Pasto llanero (<i>Brachiaria dicyoneura</i>)





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

		Jalacate (<i>Acacia tortuosa</i>) Carricillo (<i>Lasiacis procerrima</i>) Guía murciélago (<i>Passiflora coriacea</i>) Tepehuaje (<i>Lysiloma acapulcense</i>) Ramoncillo (<i>Henrya insularis</i>) Guía rastrera (<i>Ipomoea trifida</i>)
--	--	---

Vegetación en el sitio del proyecto

El sitio del **proyecto** es producto de la alteración del ecosistema en función de la actividad humana generada a lo largo de los años en la zona, principalmente por el desarrollo del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" y, en segundo orden, por el desarrollo urbano y turístico de la región de Bahía de Banderas, lo cual generó previamente impactos sobre la cobertura vegetal original del predio.

La información ecológica y dasométrica que se utilizó para el registro de la vegetación ubicada al interior del lote fue obtenida del área que se propone para la ejecución del **proyecto**, es decir, el polígono del predio que se localiza entre la vialidad local de ingreso y la Zona Federal Marítimo Terrestre del Océano Pacífico. Para el caso del estrato de mayor altura se realizó el conteo directo de los ejemplares arbóreos con diámetros iguales o mayores a 10 cm a una altura de 1.30 m, en tanto que, para realizar la determinación de las especies de flora silvestre del estrato arbustivo y herbáceo se realizó un recorrido a pie dentro del lote, registrando las especies conocidas en campo, además de recabar la evidencia fotográfica de aquellas especies no determinadas para su posterior identificación mediante la revisión bibliográfica (como apoyo se recurrió a los listados de flora silvestre previamente avalados por la **CONABIO**).





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Vegetación registrada al interior del sitio del proyecto

Estrato	Nombre común	Nombre científico	Distribución	Estatus de protección		
				NOM-059- SEMARNAT-2 010	UICN	CITES
Palmeras	Palma de coco de agua	<i>Cocos nucifera</i>	Exótica			
	Palma washingtonia	<i>Washingtonia robusta</i>	Nativa			
	Majagua	<i>Hibiscus elatus</i>	Exótica		LC	
Arbustiva y herbácea	Lechuga de mar	<i>Scaevola taccada</i>	Exótica			
	Sábila	<i>Aloe vera</i>	Exótica			
	Maguey blanco	<i>Agave americana</i>	Nativa		LC	

De la lista anterior, ninguna de las especies de flora se encuentra enlistada en alguna categoría de riesgo dentro de la "MODIFICACIÓN del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010" publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019. Así mismo, el **proyecto** se apegará a lo aplicable que se indique en el "PROYECTO de Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-059-SEMARNAT-2025, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de abril de 2025, conforme a su entrada en vigor y lo establecido en el apartado de TRANSITORIOS del citado Proyecto de Norma Oficial Mexicana.

Fauna

La fauna silvestre es uno de los componentes importantes de los ecosistemas ya que participa activamente en el flujo de materia y energía a lo largo de las cadenas tróficas. Este componente del medio biótico presenta una gran fragilidad ante disturbios o factores de deterioro ambiental, como las modificaciones del hábitat ocasionada por factores tales como el sobrepastoreo, cambio de uso de suelo, introducción accidental o deliberada de especies invasoras, contaminación del agua y del aire, incidencia y frecuencia de los incendios forestales y cambios en su



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

distribución que pueden estar ligados al cambio climático, entre otros. Uno de los principales efectos de estos cambios es la disminución de poblaciones y diversidad que puede afectar el bienestar humano, no obstante, algunas especies se encuentran ampliamente adaptadas a los hábitats modificados, así como un extenso rango de distribución, una dieta amplia y un comportamiento gregario, como lo es en el caso del presente **proyecto**.

Metodología y muestreo de fauna silvestre al interior del predio y sus colindancias

La metodología de muestreo empleada para el registro de fauna silvestre en el sitio del **proyecto** y sus colindancias consistió en la observación directa e indirecta de acuerdo con las siguientes definiciones.

- Registro directo: técnica que consiste en realizar una búsqueda de organismos a simple vista o con ayuda de cámaras fotográficas de largo alcance y binoculares, así como escuchar cantos.
- Registro indirecto: técnica que consiste en realizar búsqueda de indicios como deyecciones, madrigueras, huellas, nidos, plumas y cualquier otro indicio que nos diera evidencia de la presencia de algún tipo de vertebrado silvestre, tomando la información y registrarla para su análisis posterior.

A continuación se muestran los datos que se obtuvieron a través de los muestreos de campo de manera particular por cada grupo faunístico.

Anfibios y reptiles

Para el caso del muestreo de la herpetofauna al interior del predio, se tomaron en cuenta las consideraciones sobre los métodos y técnicas de campo de Manzanilla y Péfaur (2000). En campo se utilizó el método de recolecta y búsqueda directa por medio de recorridos en transectos de extensión variable, con una búsqueda generalizada revisando principalmente acumulaciones de hojarasca, piedras, así como los arbustos con follaje denso, dadas las condiciones perturbadas del terreno y escasa vegetación.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Una vez realizado el muestreo no se observó la presencia de ninguna especie de anfibio, registrándose únicamente algunas especies de reptiles de tamaño pequeño de manera indirecta mediante la revisión bibliográfica para este grupo de fauna silvestre.

En la siguiente tabla se presentan las especies de reptiles registrados de manera indirecta a través de la bibliografía en el sitio del **proyecto**.

Listado de las especies de reptiles registradas de manera indirecta en el predio y sus colindancias

Nombre común	Nombre científico	Distribución	Estatus de protección		
			NOM-059-SEMARNAT-2010	IUCN	CITES
Lagartija espinosa del pacífico	<i>Sceloporus utiformis</i>	Endémica		LC	
Iguana verde	<i>Iguana</i>	-	Pr	LC	II
Lagartija de árbol	<i>Urosaurus bicarinatus</i>	Endémica		LC	
Iguana negra o garrobo	<i>Ctenosaura pectinata</i>	Endémica	A	LC	II
Huico de líneas de Jalisco	<i>Aspidoscelis lineattissimus</i>	Endémica	Pr	LC	
Abaniquillo pañuelo del pacífico	<i>Anolis nebulosus</i>	Endémica		LC	

Estatus de protección: Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.- A: Amenazada; Pr: Sujeta a protección especial. IUCN (Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza): LC - Least Concern (preocupación menor). CITES (Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres). II: se encuentra en el Apéndice II (especies que no están necesariamente en peligro de extinción pero que podrían llegar a estarlo a menos que se controle estrictamente su comercio).

Como se puede observar en la tabla anterior, de las seis especies de reptiles potencialmente presentes en el predio y sus colindancias registradas de manera indirecta conforme a la bibliografía, la mayoría son endémicas de México. Así mismo, del total de especies identificadas, solo tres especies se encuentran incluidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010: la iguana verde (*Iguana iguana*) y el huico de líneas de Jalisco (*Aspidoscelis lineattissimus*) bajo la categoría de Sujeta a protección especial (Pr), así como la iguana negra o garrobo (*Ctenosaura pectinata*) dentro de la categoría de Amenazada (A). Además, en cuanto a la CITES, tanto la iguana verde (*Iguana iguana*) como la iguana negra o garrobo (*Ctenosaura pectinata*) se encuentran en el Apéndice II, mientras que en lo que respecta a la Lista Roja de Especies Amenazadas de la IUCN, todas las especies de reptiles enlistadas se encuentran en la categoría de "preocupación menor (LC)".



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Aves

Para el muestreo por avistamiento y registro fotográfico de la avifauna se utilizaron binoculares y cámaras digitales de largo alcance. Durante el tiempo de avistamiento se registraron todas las aves observadas visualmente e identificadas por canto, así mismo, se consultaron fuentes bibliográficas que determinaran la presencia de avifauna para la zona específica donde se ubica el sitio del **proyecto**.

En la siguiente tabla se presenta el registro de las aves registradas en los muestreos realizados en el sitio del **proyecto** de acuerdo con la metodología descrita.

Listado de las especies de aves registradas de manera directa e indirecta al interior del lote y sus colindancias

Nombre común	Nombre científico	Distribución	Estatus de protección		
			NOM-059- SEMARNAT-2010	UICN	CITES
Garza nocturna corona clara	<i>Nyctanassa violacea</i>	Nativa		LC	
Fragata tijereta	<i>Fregata magnificens</i>	Nativa		LC	
Perico frente naranja	<i>Eupsittula canicularis</i>	Nativa	Pr	VU	II
Chachalaca vientre castaño	<i>Ortalis wagleri</i>	Endémica		LC	
Colibrí canelo	<i>Amazilia rutila</i>	Nativa		LC	II
Cenzontle norteño	<i>Mimus polyglottos</i>	Nativa		LC	
Cacique mexicano	<i>Cassiculus melanicterus</i>	Nativa		LC	
Titira puerquito	<i>Tityra semifasciata</i>	Nativa		LC	
Luis bienteveo	<i>Pitangus sulphuratus</i>	Nativa		LC	
Zanate	<i>Quiscalus mexicanus</i>	Nativa		LC	
Tortolita cola larga	<i>Columbina inca</i>	Nativa		LC	
Pelícano café	<i>Pelecanus occidentalis</i>	Nativa		LC	
Garza blanca	<i>Ardea alba</i>	Nativa		LC	
Garza morena	<i>Ardea herodias</i>	Nativa		LC	
Gaviota ploma	<i>Larus heermanni</i>	Nativa	Pr	NT	
Garza dedos dorados	<i>Egretta thula</i>	Nativa		LC	
Golondrina tijereta	<i>Hirundo rustica</i>	Nativa		LC	
Paloma alas blancas	<i>Zenaida asiatica</i>	Nativa		LC	
Huilota común	<i>Zenaida macroura</i>	Nativa		LC	
Bolsero dorso rayado	<i>Icterus pustulatus</i>	Nativa		LC	
Luisito común	<i>Myiozetetes similis</i>	Nativa		LC	





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Nombre común	Nombre científico	Distribución	Estatus de protección		
			NOM-059- SEMARNAT-2010	IUCN	CITES
Garceta azul	<i>Egretta caerulea</i>	Nativa		LC	
Tortolita pico rojo	<i>Columbina passerina</i>	Nativa		LC	
Aguililla negra menor	<i>Buteogallus anthracinus</i>	Nativa	Pr	LC	II
Zopilote aura	<i>Cathartes aura</i>	Nativa		LC	
Gaviota reidora	<i>Leucophaeus atricilla</i>	Nativa		LC	
Carpintero pico plateado	<i>Campephilus guatemalensis</i>	Nativa	Pr	LC	
Halcón peregrino	<i>Falco peregrinus</i>	Nativa	Pr	LC	I
Zopilote común	<i>Coragyps atratus</i>	Nativa		LC	
Colibrí pico ancho	<i>Cynanthus latirostris</i>	Nativa		LC	II
Urraca cara negra	<i>Calocitta colliei</i>	Endémica		LC	
Zapatito trinador	<i>Numenius phaeopus</i>	Nativa		LC	

Estatus de protección: Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.- Pr: Sujeta a protección especial. IUCN (Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza): LC-Least Concern (preocupación menor); NT-Near Threatened (casi amenazado); VU-Vulnerable (vulnerable). CITES (Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres).- I: se ubica en el Apéndice I (estas especies están en peligro de extinción y la CITES prohíbe el comercio internacional de especímenes, salvo cuando la importación se realiza con fines no comerciales); II: se ubica en el Apéndice II (especies que no están necesariamente en peligro de extinción pero que podrían llegar a estarlo a menos que se controle estrictamente su comercio).

Mamíferos

Al igual que los grupos de fauna silvestre anteriores, para el registro de la mastofauna presente al interior del predio y en sus colindancias se utilizó el método directo e indirecto. Se realizó la exploración visual mediante los transectos ejecutados en el sitio del **proyecto** (método directo), así como la búsqueda de huellas, excretas, madrigueras, echaderos y cualquier otro indicio que pudiera indicar la presencia de este tipo de fauna (método indirecto), incluyendo como apoyo la revisión bibliográfica.

Una vez realizado el muestreo de campo no se observó de manera directa la presencia de ninguna especie de mamífero, esto debido a las condiciones altamente perturbadas presentes en el sitio del **proyecto** y sus colindancias. Por lo anterior, se recurrió a la revisión bibliográfica para identificar las posibles especies de mamíferos que concurren en el lote y sus inmediaciones.

En la siguiente tabla se presenta el registro de las especies de mamíferos potencialmente presentes en el sitio del **proyecto** conforme a la revisión bibliográfica.



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Nombre común	Nombre científico	Distribución	Estatus de protección		
			NOM-059-SEMARNAT-2010	UICN	CITES
Ardilla gris del pacífico	<i>Sciurus colliae</i>	Endémica		LC	
Mapache	<i>Procyon lotor</i>	Nativa		LC	

Estatus de protección: IUCN (Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza); LC-Least Concern (preocupación menor).

De las especies de mamíferos enlistadas, el mapache (*Procyon lotor*) es nativo de México, mientras que la ardilla gris del pacífico (*Sciurus colliae*) está considerada como endémica del país. Ninguna de estas dos especies de mamíferos identificadas a través de la revisión bibliográfica se encuentra enlistada en alguna categoría de riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 ni la CITES, estando clasificadas como de "preocupación menor (LC)" dentro de la Lista Roja de Especies Amenazadas de la UICN.

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

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

Con la finalidad de prevenir y mitigar los impactos con respecto a las obras y actividades consideradas en la etapa de preparación del sitio y construcción, se pretenden realizar las siguientes prácticas de manejo y acciones



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

generales de seguridad y de responsabilidad social.

Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas.

Se enlistan las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas para los impactos previstos a generarse en la etapa de preparación del sitio.

Etapa de preparación de sitio		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas
Preparación del sitio: trazo y nivelación, delimitación de la superficie de desplante de las obras, colocación de señalética preventiva y restrictiva, colocación de contenedores de 200 litros para residuos y sanitario portátil, instalación de las obras provisionales, reubicación de flora (de ser el caso), carga y acarreo.	Impacto a la vegetación	1. Se colocarán tapiales en las colindancias del predio para garantizar que las actividades de obra, así como la circulación de personal y la maquinaria y/o equipos menores se circunscriban a los límites del lote sin invadir y afectar áreas adyacentes, especialmente la Zona Federal Marítimo Terrestre. 2. Se conservarán los ejemplares de palmera y la vegetación arbustiva y herbácea ornamental existe al interior del sitio del proyecto, tanto en la Zona Federal Marítimo Terrestre como en los Terrenos Ganados al Mar. 3. No se realizará la remoción de la vegetación existente en el predio. De ser estrictamente necesaria la reubicación de ejemplares de flora arbustivos, se realizarán dichas actividades de manera gradual cuando técnicamente sea viable y preferentemente empleando técnicas y equipos menores y/o herramienta liviana. 4. Se evitará la extracción de ejemplares de flora silvestre del sitio del proyecto y el Sistema Ambiental. 5. Se vigilará que no se realice el depósito o la quema de residuos y fogatas en el sitio del proyecto y el Sistema Ambiental.
	Impacto a la fauna	6. Previo al inicio de los trabajos de obra se realizarán actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre para detectar cualquier ejemplar que pudiera encontrarse en el sitio del proyecto, poniendo énfasis en ahuyentar o rescatar individuos, crías o nidos con huevos de las especies enlistadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010. 7. Se evitará la extracción, captura, dar muerte o simplemente molestar a cualquier ejemplar de fauna silvestre observado en el sitio del proyecto y el Sistema Ambiental.



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Etapa de preparación de sitio		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas
		8. En el caso de presenciar o recibir el reporte del avistamiento de algún ejemplar de tortuga marina en el área de ZFMT o TGM colindante con el predio, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso. 9. Se evitarán las fuentes de ruido extremo. 10. Se programarán las obras y actividades en horario diurno. 11. Se evitará la extracción de ejemplares de fauna silvestre del sitio del proyecto y el Sistema Ambiental.
	Impacto al suelo	12. El sustrato residual producto de los trabajos de movimiento de tierras y, de ser el caso, de las actividades de reubicación de vegetación arbustiva se contempla su previo acuerdo con el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, o el banco geológico que suministre el material pétreo a la obra para que sea utilizado en actividades de mejoramiento de suelo o restauración. 13. La maquinaria, vehículos y equipos de obra a utilizar serán preferentemente de dimensiones menores o adecuadas y tendrán mantenimiento preventivo fuera del proyecto para evitar la contaminación del suelo con hidrocarburos. 14. Se buscará realizar las actividades de movimiento de suelos de manera manual con herramienta liviana, o bien, con apoyo de maquinaria y equipos menores. 15. Los movimientos de maquinaria, equipos y personal de obra se circunscribirán únicamente a los límites del predio con la finalidad de evitar las afectaciones a las áreas circundantes del lote, especialmente en la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar. 16. No se prevé la realización de actividades de mantenimiento ni reparación de maquinaria ni equipo, no obstante, pudiera darse el caso del manejo ocasional de combustibles para el suministro de equipo menor (vibradores, compactadoras manuales, cortadores eléctricos, etc.), con lo cual pudieran generarse derrames accidentales en pequeñas cantidades al suelo. Para prever dicha situación, se dispondrá en un sitio cubierto un contenedor hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" para que, de acuerdo con el volumen, sea recolectado, trasladado y dispuesto en un sitio autorizado a través de una





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Etapa de preparación de sitio		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas
		empresa acreditada por la SEMARNAT. 17. En caso de derrame accidental de combustible se realizará un procedimiento de remediación, el cual consistirá en retirar el suelo contaminado con medios manuales y mecánicos. El material extraído será colocado en un contenedor hermético que impida su dispersión hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la SEMARNAT. 18. Se colocará un sanitario portátil para uso de los trabajadores dentro del predio para evitar la contaminación del suelo por la generación de aguas residuales, el cual será retirado una vez que concluyan las actividades de obra. 19. Los residuos sólidos urbanos provenientes de los trabajadores se colocarán en contenedores de 200 litros ubicados en el frente de obra, mientras que los residuos de manejo especial (escombros) serán confinados en un punto cercano al sitio de ingreso y salida del predio. Estos residuos se transportarán al relleno sanitario "Los Brasiles", o bien, al sitio autorizado por la Autoridad ambiental estatal que por su cercanía al predio resulte más conveniente.
	Impacto a la hidrología	20. Se colocarán tapiales sobre los límites del predio con la finalidad de evitar la dispersión de los residuos sólidos por la acción del viento y que puedan llegar a depositarse en la Zona Federal Marítimo Terrestre, los Terrenos Ganados al Mar, o algún escurrimiento superficial cercano al predio. 21. No se prevé la realización de actividades de mantenimiento ni reparación de maquinaria ni equipo, no obstante, pudiera darse el caso del manejo ocasional de combustibles para el suministro de equipo menor (vibradores, compactadoras manuales, cortadores eléctricos, etc.), con lo cual pudieran generarse derrames accidentales en pequeñas cantidades al suelo. Para prever dicha situación, se dispondrá en un sitio cubierto un contenedor hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" para que, de acuerdo con el volumen, sea recolectado, trasladado y dispuesto en un sitio autorizado a través de una empresa acreditada por la SEMARNAT. 22. En caso de derrame accidental de combustible se realizará un procedimiento de remediación, el cual consistirá en retirar el suelo contaminado con medios manuales y mecánicos. El material



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Etapa de preparación de sitio		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas
		extraído será colocado en un contenedor hermético que impida su dispersión hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la SEMARNAT. 23. Se colocará un sanitario portátil para uso de los trabajadores dentro del predio para evitar la contaminación de los mantos freáticos, la ZFMT o los TGM por la generación de aguas residuales, el cual será retirado una vez que concluyan las actividades de obra. 24. Los residuos sólidos urbanos provenientes de los trabajadores se colocarán en contenedores de 200 litros ubicados en el frente de obra, mientras que los residuos de manejo especial (escombros) serán confinados en un punto cercano al sitio de ingreso y salida del predio. Estos residuos se transportarán al relleno sanitario "Los Brasiles", o bien, al sitio autorizado por la Autoridad ambiental estatal que por su cercanía al predio resulte más conveniente.
	Impacto a la atmósfera	25. Se verificará que los proveedores de materiales pétreos transporten el material cubierto con lonas para evitar la dispersión de polvo. 26. Se vigilará que no se realice el depósito o quema de residuos y fogatas en el sitio del proyecto o en sus inmediaciones. 27. Se verificará que la maquinaria y equipos menores se encuentren en las mejores condiciones de trabajo para minimizar los impactos a la atmósfera por la generación de ruido, partículas, humos y gases. 28. Se verificará que todos los vehículos y maquinaria menor que circulen en el sitio de obra cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-2015, así como la Norma Oficial Mexicana NOM-045-SEMARNAT-2017 y demás normatividad aplicable para garantizar el correcto funcionamiento de los motores. 29. Se verificará que todos los vehículos que circulen en el sitio de la obra cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-080-SEMARNAT-1994, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido. 30. Se minimizará la generación de ruidos y vibraciones provenientes de la maquinaria y equipo menor, controlando el estado de los silenciadores. 31. Se evitarán las fuentes de ruido extremo.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Etapa de preparación de sitio		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas
	Impacto al paisaje	32. Se tendrá una bitácora en el sitio del proyecto a través de la cual se instruirá orden y frente de obra definido con la finalidad de evitar una mala imagen en el proceso de obra. 33. Los tapiales evitarán un impacto visual hacia la vialidad de ingreso al proyecto y colindancias del predio, principalmente hacia la ZFMT y los TGM. 34. En las actividades de obra se utilizará maquinaria y equipos adecuados para circular por los caminos locales o brechas, que a su vez que permita la circulación de otros vehículos a su costado para no bloquear el acceso al sitio de obra y evitar dañar las áreas aledañas. 35. Se generará un acceso único para los trabajadores de obra, maquinaria y equipos menores. 36. Se evitará la circulación simultánea de dos o más equipos de obra cuya área de maniobras exceda la superficie prevista para ello, esto con la finalidad de prevenir la afectación de áreas aledañas, especialmente la ZFMT y TGM. 37. Se tendrá establecido un horario de trabajo de las 8:00 a las 18:00 horas de lunes a viernes y sábados de 08:00 a 13:00 horas, o bien, el que determine el Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", solo en caso de ser más restrictivo. 38. Al terminar la jornada de trabajo, se procurará que los equipos menores sean retirados del sitio de obra para disminuir las afectaciones en el paisaje.
	Impacto a la economía	39. Se generarán empleos para la población local, los cuales se procurará que provengan de la región de Bahía de Banderas de acuerdo a la disponibilidad de especialización requerida. 40. Se captarán recursos al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas por motivo de licencias, entre otros.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Se enlistan las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas para los impactos previstos a generarse en la etapa de construcción del **proyecto**.

Etapa de construcción		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas
Construcción: actividades de movimiento de suelos, construcción de cimentaciones, tendido de redes de infraestructura, construcción de estructura de acero y concreto de la terraza, edificación de obra con el sistema constructivo tradicional en la cocina, cajón de estacionamiento, rampa de acceso y muros de piedra natural, colocación de acabados, instalación de mobiliario y equipos, implementación de las áreas de jardín ornamentales, obras de conexión y pruebas de funcionamiento a las redes de infraestructura, desmantelamiento de las obras provisionales, limpieza general de la obra y traslado de material	Impacto a la vegetación	41. Se respetará la vegetación ornamental que existe al interior del predio. 42. Se mantendrá monitoreada la vegetación ornamental que en su caso haya sido rescatada y reubicada con la finalidad de que no sufra algún daño durante el proceso constructivo. 43. Para garantizar el éxito de las actividades de reubicación de flora que en su caso se requieran, se colocará señalización preventiva y restrictiva para delimitar las áreas de vegetación presentes en el lote con la finalidad de que la flora ornamental no sufra daño durante los trabajos de construcción, además de realizar recorridos periódicos para verificar la sobrevivencia de los ejemplares que hayan sido reubicados hasta la conclusión del proyecto . 44. Se evitará la extracción de ejemplares de flora silvestre del sitio del proyecto y el Sistema Ambiental.
	Impacto a la fauna	45. Se evitará la extracción, captura, dar muerte o simplemente molestar a cualquier ejemplar de fauna silvestre observado en el sitio del proyecto y el Sistema Ambiental. 46. En caso de ubicar alguna especie de fauna silvestre al interior del predio, lo cual tiene bajas probabilidades, se reubicará fuera del área de trabajo. 47. No se contempla la realización de obras y/o actividades que interfieran con la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de la duna costera en el hábitat de anidación de la tortuga marina. 48. Se vigilará que no se realice el depósito en la Zona Federal Marítimo Terrestre o los Terrenos Ganados al Mar de cualquier objeto que pueda atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y/o sus crías. 49. No se contempla el tránsito vehicular ni de fauna en la Zona Federal Marítimo Terrestre o los Terrenos Ganados al Mar que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y/o crías de tortuga marina. 50. En el caso de presenciar o recibir el reporte del avistamiento de algún ejemplar de tortuga marina en el área de ZFMT o TGM colindante con el predio, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso. 51. Como medida precautoria, se buscará evitar la iluminación decorativa en los espacios colindantes con la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar del Océano Pacífico. De ser indispensable la





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Etapa de construcción		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas
de escombros al sitio autorizado para su disposición final.		iluminación del espacio exterior, se atenderán las especificaciones generales establecidas en los numerales 5.4.4 y 5.4.5 de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012. 52. Se evitarán las fuentes de ruido extremo. 53. Se programarán las obras y actividades en horario diurno. 54. Se evitará la extracción de ejemplares de fauna silvestre del sitio del proyecto y el Sistema Ambiental.
	Impacto al suelo	55. Se acatarán los criterios indicados en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas; Reglamento de Equilibrio Ecológico, Protección del Medio Ambiente y Cambio Climático para el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; Reglamento Municipal de Zonificación y Usos del Suelo de Bahía de Banderas, Nayarit; Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit y el Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro. 56. La maquinaria, vehículos y equipos de obra a utilizar será preferentemente de dimensiones menores o adecuadas con la finalidad de evitar afectaciones a las áreas circundantes del predio, además, deberá encontrarse en perfecto estado y tendrá mantenimiento preventivo fuera del proyecto para evitar la contaminación del suelo con hidrocarburos. 57. Se buscará realizar las actividades de movimiento de suelos de manera manual con herramienta liviana, o bien, con apoyo de maquinaria y equipos menores. 58. Los movimientos de maquinaria, equipos y personal de obra se circunscribirán únicamente a los límites del predio con la finalidad de evitar las afectaciones a las áreas circundantes del lote, especialmente en el área de ZFMT y los TGM. 59. Se colocará un sanitario portátil para uso de los trabajadores dentro del predio para evitar la contaminación del suelo por la generación de aguas residuales, el cual será retirado una vez que concluyan las actividades de obra. 60. Los residuos sólidos urbanos provenientes de los trabajadores se colocarán en contenedores de 200 litros ubicados en el frente de obra, mientras que los residuos de manejo especial (escombros) serán confinados en un punto cercano al sitio de ingreso y salida del predio. Estos residuos se transportarán al relleno sanitario "Los Brasiles", o bien, al sitio autorizado por la Autoridad ambiental estatal que por su cercanía al predio resulte más conveniente.

~



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Etapa de construcción		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas
		61. Los residuos sólidos que tengan potencial de revalorización (plástico, cartón y/o metal) se gestionará para que sean recolectados por alguna Asociación Civil local, o bien, sean transportados a los centros de acopio de la región. 62. No se prevé la realización de actividades de mantenimiento ni reparación de maquinaria ni equipo, no obstante, pudiera darse el caso del manejo ocasional de combustibles para el suministro de equipo menor (vibradores, compactadoras manuales, cortadores eléctricas, etc.), con lo cual pudieran generarse derrames accidentales en pequeñas cantidades al suelo. Para prever dicha situación, se dispondrá en un sitio cubierto un contenedor hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" para que, de acuerdo con el volumen, sea recolectado, trasladado y dispuesto en un sitio autorizado a través de una empresa acreditada por la SEMARNAT. 63. En caso de derrame accidental de combustible se realizará un procedimiento de remediación, el cual consistirá en retirar el suelo contaminado con medios manuales y mecánicos. El material extraído será colocado en un contenedor hermético que impida su dispersión hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la SEMARNAT. 64. Las instalaciones se construirán sobre una plataforma elevada y no desplantadas directamente sobre el terreno natural, las cuales cumplen en todo momento con los criterios de edificación removible, con lo que se favorecerá la protección y conservación de la dinámica natural de la duna costera. 65. Todas las oquedades en las cepas del terreno serán rellenadas con material de banco con calidad subrasante o la calidad que indique el Estudio de mecánica de suelos proveniente de sitios certificados, lo que ayudará a restablecer la estabilidad y características estratigráficas del suelo. 66. De acuerdo con el Estudio de mecánica de suelos, previo a la construcción de las cimentaciones del proyecto, se deberá realizar el mejoramiento del suelo mediante la colocación de un relleno con material de banco con calidad subrasante en capas de 20 cm compactadas al 95% de su peso volumétrico seco máximo proctor estándar proveniente de sitios certificados. 67. Todo el material pétreo requerido para el proyecto provendrá de los bancos de material autorizados por la Secretaría de Desarrollo





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Etapa de construcción		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas
		Sustentable del Estado de Nayarit, la SEMADET, o bien, por la SEMARNAT y/o la CONAGUA. 68. Al concluir las actividades de construcción se retirarán las obras de carácter temporal, tales como bodega de materiales, oficina de obra, caseta de vigilancia, tapiales, sanitario portátil, etc.
	Impacto a la hidrología	69. Se evitará en lo mayor posible el uso excesivo de agua en las actividades de humedecimiento de suelos. 70. Los tapiales colocados sobre los límites del predio ayudarán a evitar la dispersión de los residuos sólidos por la acción del viento y que puedan llegar a depositarse en la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar, o algún escurrimiento superficial cercano al predio. 71. Los residuos sólidos urbanos provenientes de los trabajadores se colocarán en contenedores de 200 litros ubicados en el frente de obra, mientras que los residuos de manejo especial (escombros) serán confinados en un punto cercano al sitio de ingreso y salida del predio. Estos residuos se transportarán al relleno sanitario "Los Brasiles", o bien, al sitio autorizado por la Autoridad ambiental estatal que por su cercanía al predio resulte más conveniente. 72. Los residuos sólidos que tengan potencial de revalorización (plástico, cartón y/o metal) se gestionará para que sean recolectados por alguna Asociación Civil local, o bien, sean transportados a los centros de acopio de la región. 73. Se colocará un sanitario portátil para uso de los trabajadores dentro del predio para evitar la contaminación de los mantos freáticos, la ZFMT o los TGM por la generación de aguas residuales, el cual será retirado una vez que concluyan las actividades de obra. 74. No se prevé la realización de actividades de mantenimiento ni reparación de maquinaria ni equipo, no obstante, pudiera darse el caso del manejo ocasional de combustibles para el suministro de equipo menor (vibradores, compactadoras manuales, cortadores eléctricas, etc.), con lo cual pudieran generarse derrames accidentales en pequeñas cantidades al suelo. Para prever dicha situación, se dispondrá en un sitio cubierto un contenedor hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" para que, de acuerdo con el volumen, sea recolectado, trasladado y dispuesto en un sitio autorizado a través de una empresa acreditada por la SEMARNAT. 75. En caso de derrame accidental de combustible se realizará un procedimiento de remediación, el cual consistirá en retirar el suelo



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Etapas de construcción		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas
		contaminado con medios manuales y mecánicos. El material extraído será colocado en un contenedor hermético que impida su dispersión hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la SEMARNAT. 76. El suministro de agua potable provendrá de la infraestructura hidráulica existente en el Lote 4. Los desechos hidrosanitarios que se generen en el sanitario portátil serán recolectados por la misma empresa arrendadora, la cual transportará dichas aguas residuales en tanques sépticos sellados hacia el sitio de disposición final autorizado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas. 77. Se realizarán las pruebas en el proyecto hidrosanitario para el suministro de agua potable, recolección de agua residual y captación de agua pluvial para que cumpla con las especificaciones mínimas de desempeño establecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-CONAGUA-2011 para asegurar la hermeticidad de éste a largo plazo. 78. Se emplearán muebles de cocina equipados con dispositivos ahorradores de agua, así mismo, se verificará que la regadera cumpla con la Norma Oficial Mexicana NOM-008-CONAGUA-1998.
	Impacto a la atmósfera	79. El proyecto se ejecutará conforme al calendario programado en función que el suministro de equipos coincida con su utilización en la obra con el objetivo de evitar la acumulación de equipos sin utilizar. Si se requiere almacenar un equipo o maquinaria menor, este se guardará en las instalaciones de las empresas contratadas para la ejecución de la obra. 80. Se verificará que los proveedores de materiales pétreos transporten el material con lonas para evitar la dispersión de polvo. 81. Se vigilará que no se realice el depósito o quema de residuos y fogatas en el sitio del proyecto o en sus inmediaciones. 82. La circulación de equipos menores de obra en el proyecto deberá ser a baja velocidad para evitar la emisión de polvo a la atmósfera. 83. Se verificará que la maquinaria y equipos menores se encuentren en las mejores condiciones de trabajo para minimizar los impactos a la atmósfera por la generación de ruido, partículas, humos y gases. 84. Se verificará que toda la maquinaria y vehículos que circulen en el sitio de la obra cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-2015, así como la Norma Oficial Mexicana NOM-045-SEMARNAT-2017 y demás normatividad aplicable para garantizar el correcto funcionamiento de los motores. 85. Se verificará que todos los vehículos que circulen en el sitio de la obra





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Etapa de construcción		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas
		cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-080-SEMARNAT-1994, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido. 86. Se minimizará la generación de ruidos y vibraciones provenientes de la maquinaria y equipo menor, controlando el estado de los silenciadores. 87. Se evitarán las fuentes de ruido extremo.
	Impacto al paisaje	88. Se acatarán los criterios indicados en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas; Reglamento de Equilibrio Ecológico, Protección del Medio Ambiente y Cambio Climático para el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; Reglamento Municipal de Zonificación y Usos del Suelo de Bahía de Banderas, Nayarit; Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit y el Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro. 89. Los tapiales evitarán un impacto visual hacia la vialidad de ingreso al proyecto y colindancias del predio, principalmente hacia la ZFMT y los TGM. 90. Se tendrá una bitácora en el sitio del proyecto a través de la cual se instruirá orden y frente de obra definido, con la finalidad de evitar una mala imagen en el proceso de obra. 91. Se llevará a cabo un control de ingreso y salida del sitio de obra, evitando la circulación simultánea de dos o más equipos cuya área de maniobras exceda la superficie prevista para ello, pudiendo afectar superficies aledañas, especialmente la ZFMT y los TGM. 92. Se utilizarán sistemas constructivos y elementos y materiales de la región autorizados por el Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro, con lo cual se generará un mayor atractivo visual a la imagen urbana. 93. Se generará un acceso único para los trabajadores de obra, maquinaria y equipos menores. 94. No se colocarán nuevas especies de flora en el proyecto. Las áreas de jardín se conformarán con la vegetación ornamental existente en el predio, lo cual proporcionará un mayor atractivo al paisaje visual del proyecto, además de fomentar la conservación del estado natural actual de la duna costera. 95. Se tendrá establecido un horario de trabajo de las 8:00 a las 18:00 horas de lunes a viernes y sábados de 08:00 a 13:00 horas, o bien, el que determine el Condominio "Hogares Vista Punta del Burro", solo en caso de ser más restrictivo.



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Etapa de construcción		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas
		96. Al terminar la jornada de trabajo, se procurará que la maquinaria y equipos sean retirados del sitio de obra para disminuir las afectaciones en el paisaje. 97. Al concluir las actividades de construcción se retirarán las obras de carácter temporal, tales como bodega de materiales, oficina de obra, caseta de vigilancia, tapiales, sanitario portátil, etc.
	Impacto a la economía	98. Se generarán empleos para la población local. Se prevé que, en el auge de la obra se generarán 12 empleos directos temporales en promedio mensual correspondientes al personal de obra, los cuales se procurará que provengan preferentemente de la región de Bahía de Banderas de acuerdo a la disponibilidad de especialización requerida. 99. Los insumos para las actividades de obra se obtendrán en establecimientos de la zona, permitiendo una derrama económica en la región. 100. Los residuos sólidos que tengan potencial de revalorización (plástico, cartón y/o metal) se gestionará para que sean recolectados por alguna Asociación Civil local, o bien, sean transportados a los centros de acopio de la región. 101. Se captarán recursos al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas por motivo de licencias, entre otros.

Se enlistan las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas para los impactos previstos a generarse en la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto**.

Etapa de operación y mantenimiento		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas
Operación y mantenimiento: uso y disfrute de la terraza, actividades de recreación y esparcimiento en la ZFMT y los TGM y el libre tránsito sobre el área de playa, así como	Impacto a la vegetación y a la fauna	102. Se evitará la extracción de ejemplares flora o fauna silvestre del sitio del proyecto . 103. El riego de las áreas de jardín se realizará con agua proveniente de la red general del proyecto , mismo que se procurará realizar en horario nocturno para evitar los efectos de evaporación. 104. Los productos utilizados para el mantenimiento de las áreas de jardín serán apropiados y de fácil manejo, empleando preferentemente productos de base natural que se encuentren en el mercado local. 105. Los residuos generados por el mantenimiento de las áreas de jardín





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Etapa de operación y mantenimiento		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas
actividades de limpieza y mantenimiento de las instalaciones y la vegetación ornamental existente en el predio (jardines).		serán recolectados por el servicio de limpia interno del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro". 106. En caso de que los residentes, personal eventual y/o visitantes del proyecto realicen el avistamiento o detecten la presencia de algún ejemplar de tortuga marina y/o sus crías en la Zona Federal Marítimo Terrestre o los Terrenos Ganados al Mar del Océano Pacífico, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso. 107. No se contempla el tránsito vehicular ni de fauna en la Zona Federal Marítimo Terrestre o los Terrenos Ganados al Mar que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y/o crías de tortuga marina. 108. Se evitará realizar el depósito en la ZFMT o TGM de cualquier objeto que pueda atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y/o sus crías. 109. Se proporcionará mantenimiento a los elementos de iluminación decorativa en los espacios aledaños a la ZFMT, los TGM y áreas exteriores del proyecto. 110. Se prevé que las áreas de jardín puedan funcionar como espacios de paso, refugio, alimentación y/o descanso para las especies de fauna silvestre que se encuentren adaptadas a los hábitats modificados, principalmente aves.
	Impacto al suelo	111. Se aplicarán fertilizantes y productos contra plagas y enfermedades a las áreas de jardín para su correcto desarrollo. Los productos utilizados serán apropiados y de fácil manejo, empleando preferentemente aquellos que sean de base natural que se encuentren en el mercado local. 112. Se realizarán las reparaciones necesarias para garantizar la impermeabilidad de pisos y registros, entre otros, con el fin de evitar filtraciones al subsuelo. 113. Se tendrán contenedores en el área de cocina de la terraza para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos, y posteriormente sean recolectados por los vehículos del servicio de limpia interno del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro". 114. Se vigilará el correcto funcionamiento de todas las instalaciones. 115. En aquellos sitios donde exista riesgo de derramar alguna sustancia a la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar, ésta se aplicará empleando un paño húmedo, retirando previamente los excesos que puedan escurrirse hacia el suelo natural y colocando una protección impermeable (lona plástica) en el piso donde se realizará la actividad.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Etapa de operación y mantenimiento		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas
		116. Para las actividades de mantenimiento que requieran de personal calificado, se prevé subcontratar los servicios de diferentes empresas especializadas que traigan consigo todos los insumos necesarios para realizar sus actividades, de tal manera que en el proyecto no se almacenen materiales con alguna característica de peligrosidad. Así, al final de la jornada, la empresa debidamente establecida para su operación se llevará los residuos generados.
	Impacto a la hidrología	117. Se dará un correcto manejo a los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial. Ambos tipos de residuos serán recolectados por vehículos del servicio de limpia interno del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro". 118. La red de suministro de agua potable y descarga de aguas residuales del proyecto estará conectada a la infraestructura existente en el Lote 4. 119. Las aguas grises provenientes de la tarja y coladera de la cocina, así como de la regadera exterior del proyecto serán desalojadas hacia la infraestructura sanitaria existente en el Lote 4, para finalmente ser descargadas hacia una planta de tratamiento de aguas residuales. 120. Las aportaciones pluviales que se generen en la azotea plana de la cocina serán enviadas a un registro arenero, el cual tendrá una línea de demasías hacia la vialidad de ingreso al proyecto, mientras que las cubiertas de la terraza tendrán una pendiente del 2% para desalojar las aguas pluviales a las áreas descubiertas del predio en la ZFMT y los TGM para su filtración al subsuelo o su escurrimiento superficial hacia el Océano Pacífico. 121. El proyecto hidrosanitario para el abastecimiento de agua potable y recolección de agua residual cumplirá con las especificaciones mínimas de desempeño indicadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-CONAGUA-2011 para asegurar la hermeticidad de éste a largo plazo. 122. Se tendrá especial cuidado en las actividades de aseo y limpieza de las instalaciones a fin de no verter aguas jabonosas y/o derrames de contaminantes en las áreas colindantes con el lote, en especial hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar. 123. En aquellos sitios donde, por la proximidad de la duna costera exista riesgo de derramar alguna sustancia, ésta se aplicará empleando un paño húmedo, retirando previamente los excesos que puedan infiltrarse hacia los mantos freáticos y colocando una protección impermeable (lona plástica) en el piso donde se realizará la actividad. 124. Se proporcionará mantenimiento a la red de agua potable y drenaje





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Etapa de operación y mantenimiento		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas
		sanitario y pluvial con la finalidad de que operen en óptimo estado. 125. Las actividades de mantenimiento a la vegetación ornamental conservada del predio (áreas de jardín) relacionadas con la aplicación de fertilizantes y productos contra plagas y enfermedades, se realizarán con productos apropiados y de fácil manejo, empleando preferentemente aquellos que sean de base natural obtenidos en el mercado local, esto con la finalidad de evitar la contaminación de los mantos freáticos por la infiltración de sustancias nocivas. 126. Para las actividades de mantenimiento que requieran de personal calificado, se prevé subcontratar los servicios de diferentes empresas especializadas que traigan consigo todos los insumos necesarios para realizar sus actividades, de tal manera que en el proyecto no se almacenen materiales con alguna característica de peligrosidad. Así, al final de la jornada la empresa debidamente establecida para su operación, se llevará los residuos generados. 127. Se verificará el correcto funcionamiento de los grifos, tarja y demás muebles de cocina, así mismo, se verificará que la regadera cumpla con la Norma Oficial Mexicana NOM-008-CONAGUA-1998. 128. Para evitar la dispersión de los residuos sólidos durante la etapa de operación de las instalaciones hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre, los Terrenos Ganados al Mar o alguna corriente de agua superficial cercana al sitio del proyecto , se colocarán contenedores con bolsa plástica en el área de cocina de la terraza para el depósito temporal de dichos residuos y su posterior recolección por parte del servicio de limpieza interno del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro".
	Impacto a la atmósfera	129. Se vigilará que no se realice el depósito o quema de residuos y fogatas en el predio, la Zona Federal Marítimo Terrestre, ni los Terrenos Ganados al Mar. 130. La vegetación ornamental existente y conservada en el predio funcionará como un área de amortiguamiento para las emisiones de gases de efecto invernadero generados por los equipos colocados para la operación de las instalaciones y los emitidos por los vehículos automotores de los residentes, personal eventual y visitantes. 131. Se hará del conocimiento a los residentes, personal eventual y visitantes del proyecto respecto a las medidas aplicables y orientadas a la estrategia nacional de adaptación frente al cambio climático.
	Impacto al paisaje	132. Se mejorará la imagen visual del Condominio "Hogares Vista Punta del





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Etapa de operación y mantenimiento		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas
		Burro" debido a la habilitación de las áreas de jardín, así como la utilización de sistemas constructivos y materiales de la región. 133. Se verificará que las actividades operativas se realicen respetando en todo momento las disposiciones señaladas por la SEMARNAT para la ZFMT y los TGM del Océano Pacífico. 134. Se proporcionará mantenimiento a los elementos de iluminación decorativa y demás obras ubicadas en los espacios exteriores del proyecto, así como a la vegetación ornamental existente en el lote (áreas de jardín). 135. Se incrementará el proceso de consolidación del desarrollo turístico, lo cual generará la optimización de la infraestructura instalada. 136. Se acatarán las disposiciones del Reglamento para la Construcción y Remodelación de Casas y Terrenos de Punta del Burro y demás normatividad aplicable orientada a la conservación de las instalaciones, la vegetación ornamental existente en el lote (áreas de jardín) y el medio ambiente, así como la mitigación del cambio climático.
	Impacto a la economía	137. Se generarán empleos permanentes para la administración y limpieza del proyecto, así como empleos temporales relativos al personal calificado que ingresará al proyecto de manera eventual para realizar el mantenimiento de los equipos e instalaciones que lo requieran. 138. Se captarán recursos al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas por motivo de impuestos prediales, entre otros. 139. Una vez en operación el proyecto, generará un incremento en la dinámica de las intermediaciones, favoreciendo la consolidación del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" y la franja costera con el Océano Pacífico.
	Impacto a los servicios	140. Se utilizará la red de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y red de voz y datos que actualmente se encuentra en operación en el Lote 4, así como la ubicada sobre la vialidad de ingreso al predio (drenaje pluvial). 141. El mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones del proyecto se realizará acatando lo señalado en las instrucciones del fabricante, Normas Técnicas y Normas Oficiales Mexicanas aplicables. 142. Los insumos requeridos de agua, energía eléctrica, drenaje sanitario, drenaje pluvial, gas lp y red de voz y datos, así como el de otros materiales de la zona, no representan un incremento sustancial en el consumo que pudiera poner en riesgo los recursos con los que dispone





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

Etapa de operación y mantenimiento		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas
		la región. 143. Dado que el proyecto se ubica en un área constituida bajo régimen de propiedad en condominio, tendrá que ser autosustentable en materia de la aplicación de medidas preventivas y correctivas de la infraestructura, sin generar cargas adicionales al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

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.

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

Descripción y análisis del escenario sin proyecto.

Se puede suponer la no implementación del **proyecto** alguno de esta o similar naturaleza, por lo que, en este sentido, el escenario muestra pocos cambios, no obstante, aún sin la implementación del **proyecto** en el área prevista, la subsecuencia de degradación del ecosistema se dará eminentemente, puesto que la tendencia es propia de un ecosistema urbano. En un escenario a corto plazo se puede inferir:

- El sitio del **proyecto** se ubica en una zona donde las condiciones originales del suelo han sido alteradas por las presiones derivadas del desarrollo urbano, principalmente por el crecimiento de los desarrollos turísticos y la consolidación de aquellas áreas urbanas cuyo desarrollo ya se encontraba encaminado,



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

representando una situación con cambios poco importantes.

- La vegetación existente en el predio es escasa, misma que se encuentra integrada principalmente por especies arbustivas y herbáceas del tipo ornamental, ninguna enlistada dentro de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que no se considera representativa.
- El predio se encuentra inserto en un área totalmente urbanizada, zona que durante años ha sido sometida a diferentes presiones antrópicas relacionadas con el desarrollo urbano y turístico de la zona de Nuevo Vallarta, por lo que el sitio del **proyecto** es producto de la alteración del ecosistema, contando con un uso de suelo apto para la construcción del **proyecto**.

En resumen, se tiene que, debido al crecimiento de la zona de Punta de Mita y La Cruz de Huanacastle, así como el proceso de consolidación del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" y la vocación preponderantemente urbana que tiene el predio, es difícil concebir que el **proyecto** no se instale en el sitio previsto, pues las tendencias de desarrollo turístico de la región así lo contemplan.

De manera general, sin la construcción del **proyecto** las características del Sistema Ambiental mantendrán condiciones de cierto modo estables, aunque alteradas debido en mayor medida a las presiones antrópicas antes descritas, lo que podría conllevar a su degradación paulatina.

Descripción y análisis del escenario con proyecto.

Con la construcción de las obras propuestas, dado que en este supuesto no se contemplan medidas de mitigación, el **proyecto** podría generar impactos negativos al ecosistema dentro del Sistema Ambiental, no obstante, se intuye que la capacidad de carga del entorno podría atenuar por sí misma los impactos generados dadas las condiciones alteradas y el uso preponderantemente urbano que tiene el predio, aunque lo hará en un tiempo mayor al previsto que con la implementación de las medidas de prevención y mitigación propuestas.

En este sentido, con la construcción del **proyecto** sin la aplicación de medidas de prevención y mitigación, se





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

puede suponer que inclusive no se tendría la Autorización en materia de Impacto Ambiental, por lo que se trataría de obras no permitidas en términos de la legislación ambiental, aunado además, a la incongruencia o incompatibilidad de los usos y destinos del suelo y lineamientos urbanos locales, e incluso se podría suponer una incipiente regulación e inspección y vigilancia por parte de las autoridades, lo que podría conllevar a la generación de impactos que podrían afectar de manera importante el medio ambiente, propiciar los asentamientos irregulares, la posible afectación a terceros y generar costos adicionales.

Por lo tanto, el desarrollo de las obras y actividades del **proyecto** bajo estas condiciones y sin la estricta supervisión ambiental podría propiciar la degradación de los atributos ambientales del ecosistema, dado que no se tendría manera de prevenir, mitigar y/o compensar los impactos que se pudieran generar por la construcción de las instalaciones.

Pronóstico ambiental.

Se presenta una tabla con el pronóstico de escenario para cada uno de los componentes ambientales y escenarios antes indicados, una vez analizados los impactos ambientales a generarse por la realización del **proyecto**.

Componente ambiental	Escenario futuro sin proyecto	Escenario futuro con proyecto y sin medidas de prevención, mitigación y/o compensación	Escenario futuro con proyecto y con medidas de prevención, mitigación y/o compensación
Vegetación	Conforme al INEGI, la cobertura vegetal en el área del proyecto es vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia, la cual se encuentra fragmentada debido a la presión antrópica. El lote presenta una escasa presencia de vegetación, la cual se encuentra integrada por en su mayoría por ejemplares arbustivos y herbáceos	Se realizará la eliminación de la vegetación ubicada en el área de desplante de las obras. Este impacto será uno de los más relevantes a la flora silvestre, por lo que, de no aplicarse las medidas precautorias necesarias, existe el riesgo de causar la remoción de la vegetación aledaña al predio y afectaciones fuera del área de aprovechamiento. Se llevarán a cabo acciones de extracción de ejemplares de flora silvestre por la falta de conocimiento	La vegetación existe en el lote será conservada, previendo en su caso, únicamente la reubicación de los individuos de flora arbustivos ubicados en el área de desplante de las cimentaciones. Las áreas de jardín ornamentales estarán conformadas por la misma vegetación presente en el lote, lo cual favorecerá la conservación de los atributos ambientales con los que cuenta el predio. Con estas acciones se proporcionará



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

	ornamentales, así como ejemplares de palmera de talla chica dispersos. De no construirse el proyecto , dicha flora no presentará cambios significativos.	del personal que laborará en el proyecto , esto debido a que los trabajadores no serán locales, quienes desconocen el ecosistema.	mayor certidumbre y atractivo visual a la imagen urbana del proyecto
Fauna	Conforme al INEGI, se tiene que el sitio del proyecto y el Sistema Ambiental se encuentran situados en asentamientos humanos. No obstante que en las áreas verdes prima la presencia de vegetación inducida y se observa la existencia de una vegetación característica de los manglares y humedales en la proximidad de los canales del Estero "El Chino", mientras que la vegetación terrestre se evidencia la existencia de relictos de vegetación de selva baja. Al interior del lote se detecta una densa cobertura de vegetación arbustiva y herbácea mezclada con algunos ejemplares arbóreos y renuevos aislados, condición que, de no implementarse medidas de prevención, mitigación y/o compensación, continuará con un proceso paulatino de degradación debido a las presiones antrópicas generadas por el desarrollo urbano y turístico de la zona. La creación del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" implicó el cambio de uso de suelo, lo que	La fauna silvestre en el predio y el Sistema Ambiental se encuentra ligada a las formaciones vegetales y/o a los recursos y condiciones ahí presentes, por lo que, al cambiar la estructura y composición de la vegetación, la fauna tiende a modificar su distribución o adecuarse a las nuevas condiciones del entorno. En este caso, el Sistema Ambiental presenta modificaciones en la estructura de las formaciones vegetales, lo que propicia que el hábitat de la fauna se reduzca y como consecuencia se aumente la competencia interespecífica e intraespecífica como un impacto adverso. Para la construcción del proyecto se realizará la remoción de la vegetación presente en lote, por lo que se verán afectados los sitios de paso, alimentación, refugio y/o descanso de algunas de las especies de fauna silvestre enlistadas, principalmente aves. Además, la realización de las actividades de preparación del sitio y construcción sin la aplicación de medidas de mitigación harán que disminuya la calidad del hábitat y que las especies de fauna silvestre se muden a los sitios donde las presiones	Se colocará un decálogo ambiental en el sitio del proyecto donde se informe al personal de obra sobre buenas prácticas ambientales. Previo al inicio de los trabajos de obra se realizarán actividades de ahuyentamiento de fauna con el objetivo de ocasionar su menor daño posible, así como fomentar la permanencia de las especies presentes en el lote mediante actividades de mejoramiento del hábitat de la zona. Así mismo, se evitará la captura o dar muerte a cualquier ejemplar de fauna observado en el predio y el Sistema Ambiental, además, se prevé capacitar a los trabajadores de la obra a fin de que conozcan la forma de detectar las diferentes especies de fauna presentes y cuál debe ser su comportamiento ante una eventualidad, con el fin de que sepan actuar en caso de encuentros fortuitos de ejemplares que se desplacen a las zonas de trabajo. Dado que el lote se ubica en la ZFMT y los TGM, en caso de detectar o tener evidencias del avistamiento o presencia de algún ejemplar de tortuga marina en el área de playa de la Zona Federal Marítimo Terrestre o los Terrenos Ganados al Mar en cualquiera de las etapas del proyecto, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

ha generado la fragmentación del ecosistema y el efecto de borde, propiciando la reducción de las poblaciones de fauna terrestre por pérdida del hábitat. Dicho esto, la fauna observada en las inmediaciones del predio y sus colindancias fue escasa, misma que está conformada por aves, reptiles y mamíferos. Una vez realizado el muestreo de campo, se tiene que el grupo de las aves fue el de mayor riqueza y abundancia, siguiendo el grupo de los reptiles y, en menor presencia el grupo de los mamíferos. No se registró ningún ejemplar de anfibio. Entre las especies de fauna silvestre enlistadas en alguna categoría de riesgo dentro de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 se encuentran: Iguana, Ctenosaura pectinata, Aspidoscelis lineattissimus, Eupsittula canicularis, Larus heermanni, Buteogallus anthracinus, Campephilus guatemalensis y Falco peregrinus. Además, se prevé que en la ZFMT y TGM ubicada en el SA del proyecto puede ser lugar de tránsito o arribada de la tortuga golfina (<i>Lepidochelys olivacea</i>) y/o la tortuga negra o prieta (<i>Chelonia agassizii</i>) para el proceso de anidaciónLa creación	antrópicas son menores o inexistentes. Se llevarán a cabo acciones de caza y extracción de ejemplares de fauna silvestre por la falta de conocimiento del personal que laborará en el proyecto. Lo anterior dado a que se recurrirá a personal foráneo y que desconoce el ecosistema.	proceso. Se contempla que la vegetación ornamental conservada (áreas de jardín) funcione como un sitio de paso, descanso, refugio y/o alimentación para las especies de fauna silvestre que se encuentren adaptadas a los hábitats modificados, principalmente aves.
--	---	--



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

del Condominio "Hogares Vista Punta del Burro" implicó el cambio de uso de suelo, lo que ha generado la fragmentación del ecosistema y el efecto de borde, propiciando la reducción de las poblaciones de fauna terrestre por pérdida del hábitat. Dicho esto, la fauna observada en las inmediaciones del predio y sus colindancias fue escasa, misma que está conformada por aves, reptiles y mamíferos. Una vez realizado el muestreo de campo, se tiene que el grupo de las aves fue el de mayor riqueza y abundancia, siguiendo el grupo de los reptiles y, en menor presencia el grupo de los mamíferos. No se registró ningún ejemplar de anfibio. Entre las especies de fauna silvestre enlistadas en alguna categoría de riesgo dentro de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 se encuentran: Iguana, Ctenosaura pectinata, Aspidoscelis lineattissimus, Eupsittula canicularis, Larus heermanni, Buteogallus anthracinus, Campephilus guatemalensis y Falco peregrinus. Además, se prevé que en la ZFMT y TGM ubicada en el SA del proyecto puede ser lugar de tránsito o arribada de la tortuga golfina (Lepidochelys olivacea)		
--	--	--





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

	y/o la tortuga negra o prieta (Chelonia agassizii) para el proceso de anidación.		
Suelo	El tipo de suelo presente en el sitio del proyecto es technosol, mismo que es apto para el desarrollo del proyecto. De acuerdo con el Estudio de mecánica de suelos, se tiene que el sitio del proyecto se ubica en una zona donde el suelo se encuentra formado por arena de compactidad mayormente compacta y arena con grava de compactidad muy densa, donde la capacidad de carga del terreno para efectos de cálculo se consideró de 11.2 t/m² a la profundidad 1.80 m.	Para la construcción del proyecto será necesario realizar actividades de movimiento de suelos para la colocación de la cimentación de las instalaciones. Los impactos identificados son la alteración puntual de la superficie del suelo y la pérdida de sus horizontes y servicios, así como el posible incremento en las tasas de erosión de permanecer el suelo desnudo por un largo periodo. Además, se realizará el mantenimiento de la maquinaria y equipos dentro del predio, por lo que eventos relacionados con estas actividades, generarán residuos peligrosos y derrames de aceite y/o combustible al suelo, provocando su contaminación. Las cepas del terreno permanecerán mucho tiempo a la intemperie, lo que podría causar afectaciones al suelo, favoreciendo su erosión; además de utilizar productos nocivos en el mantenimiento de las áreas de jardín, lo que derivará en su degradación. Se utilizarán insumos de sitios no autorizados y se generarán tiraderos de residuos clandestinos por el bajo o nulo manejo de los residuos sólidos. Dado que no se tendrán cuidado con el manejo de los desechos hidrosanitarios, se podría causar la contaminación del suelo debido a la generación de aguas residuales.	Se buscará realizar las tareas menores de movimiento de tierras a través del uso de equipos menores y herramienta liviana. Por ningún motivo podrán realizarse actividades de mantenimiento a la maquinaria, vehículos ni equipos en el sitio del proyecto. Los materiales pétreos a utilizar en el proyecto provendrán de bancos autorizados. Todas las oquedades serán rellenadas con material de banco con calidad subrasante o la calidad que indique el Estudio de mecánica de suelos, lo que ayudará a restablecer las características estratigráficas del suelo. Se realizará el correcto manejo de los residuos sólidos, lo cual incluye su recolección, transporte y disposición final en el relleno sanitario "Los Brasiles", o bien, al sitio autorizado por la Autoridad ambiental estatal que por su cercanía al predio resulte más conveniente. Se realizará el correcto manejo de las aguas residuales a generarse en todas las etapas del proyecto mediante la utilización de un sanitario portátil (etapa de preparación del sitio y construcción) y la conexión de la red sanitaria a la infraestructura existente en el Lote 4 (etapa de operación y mantenimiento). Las áreas de jardín ornamentales estarán habilitadas con la misma vegetación presente en el lote. El



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

			mantenimiento de dichas áreas se realizará preferentemente con productos de base natural obtenidos en el mercado local.
Hidrología	Al interior del lote no existen corrientes superficiales naturales permanentes o intermitentes, no obstante, el sitio del proyecto colinda con el Océano Pacífico. La corriente de agua de mayor relevancia y más cercana al predio es el Arroyo "El Burro", el cual se localiza a una distancia promedio de 350 m hacia el oriente del lote. Este escurrimiento de temporal es del tipo exorreico y presenta una longitud aproximada de 4.00 km desde su origen hasta su desembocadura en el Océano Pacífico. El sitio de del proyecto se ubica dentro de una unidad hidrogeológica de material consolidado con posibilidades bajas y de acuerdo con el Estudio de mecánica de suelos, el Nivel de Aguas Freáticas (NAF) se detectó a una profundidad de 2.40 m. El sitio del proyecto y su Área de Influencia se localizan sobre el acuífero "Punta de Mita", el cual se trata de un acuífero del tipo libre y no presenta déficit.	Con la construcción del proyecto, el régimen de recarga será modificado, ya no se infiltrará el 100% del agua debido a la edificación de las obras. Así mismo, en la etapa de preparación del sitio y construcción, de no colocarse la señalización restrictiva correspondiente, los residuos sólidos urbanos generados por los trabajadores podrían ser arrastrados por el viento hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre, los Terrenos Ganados al Mar y/o alguna corriente de agua superficial ubicada en el Sistema Ambiental del proyecto, provocando su contaminación. Además, al no colocar un sanitario portátil se corre el riesgo de contaminar los mantos freáticos por la infiltración de aguas residuales, aunado a la infiltración de residuos peligrosos (derrame de combustibles y/o aceite) derivados del mantenimiento de la maquinaria y equipos dentro del predio o debido a la falta de revisión rutinaria de los mismos. Por su parte, ya en la etapa de operación, igualmente se podría generar la contaminación de las aguas subterráneas al no instalar un sistema de drenaje sanitario para el desalojo adecuado de las aguas residuales, aunado a la infiltración de sustancias nocivas debido a la utilización de productos de limpieza y	La red hidrosanitaria del proyecto se conectará a la infraestructura existente y en operación ubicada en el Lote 4. Además, las excedencias pluviales que se generen en la azotea de la cocina se canalizarán a través de un bajante hacia un registro arenero, el cual tendrá una línea de demasías hacia la vialidad local de ingreso al predio. Las cubiertas de la terraza tendrán una inclinación del 2% para el desalojo de las aguas pluviales. Por su parte, las excedencias pluviales que se generen en las áreas descubiertas, una parte se filtrarán al subsuelo y otra parte fluirá superficialmente hacia el Océano Pacífico debido a la pendiente topográfica del terreno. Se evitará el depósito de residuos sólidos urbanos en el área de ZFMT y TGM o alguna corriente de agua superficial cercana al lote mediante la colocación de tapiales (etapa de preparación del sitio y construcción), así como el uso de contenedores con bolsa plástica (todas las etapas), los cuales recibirán mantenimiento constante. Así mismo, se evitará la contaminación de los mantos freáticos al colocar un sanitario portátil y utilizar en las actividades de mantenimiento productos apropiados y de fácil manejo, empleando preferentemente aquellos que sean de base natural obtenidos en el mercado local. Todo lo anterior derivará en la conservación del estado actual de la





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

		mantenimiento abrasivos y perjudiciales con el medio ambiente.	ZFMT, los TGM y los mantos freáticos y, aunque a una pequeña escala, a la recarga del acuífero sobre el cual se ubica el sitio del proyecto .
Atmósfera	La generación de emisiones en el Sistema Ambiental está dada principalmente por las fuentes de área generadas por suelos desnudos y tierras agrícolas, así como incendios forestales y la quema de residuos a cielo abierto. El clima en el SA y el sitio del proyecto es Aw1(w), es decir, cálido subhúmedo con lluvias en verano, el cual corresponde al subtipo de humedad media, con temperatura media anual en el mes más frío mayor a los 18 °C, presentando una precipitación del mes más seco menor a 60 mm, donde la precipitación total anual fluctúa entre 1,000 mm y 1,500 mm, con un porcentaje de lluvia invernal menor al 5% y una temperatura media anual mayor a 22 °C. De acuerdo con el Servicio Meteorológico Nacional, en el municipio de Bahía de Banderas los vientos dominantes provienen del sur, este y noroeste de mayo a octubre y de noviembre a abril son vientos del noroeste, noreste y sur. Las actividades antrópicas que se desarrollan en el SA no generan modificaciones importantes a la calidad del aire; así mismo, el	Los efectos adversos serían aquellos relacionados con la emisión de polvo, ruido y gases contaminantes a la atmósfera proveniente de la maquinaria de obra, vehículos y equipos utilizados para la construcción y operación del proyecto. En la etapa de preparación del sitio y construcción se generará de manera puntual polvo producido por las actividades de remoción de la vegetación, así como el trazo, nivelación y acarreo de materiales, lo cual se acrecentará debido a que no se mantendrán humedecidas las zonas de trabajo. Además, la calidad del aire podrá verse afectada de forma temporal por la generación de los gases de efecto invernadero generados por los vehículos y maquinaria utilizados para la realización de las actividades de obra, mismas que no tendrán mantenimientos continuos. Adicionalmente, la generación de ruido se presentará en niveles elevados por periodos cortos y no continuos debido al funcionamiento de maquinaria menor y la ejecución de actividades en donde se requiere del golpeo y demás trabajos que producen contacto directo entre materiales durante la etapa de preparación del sitio y construcción. Así mismo, en la etapa de operación se generarán emisiones a la atmósfera por el funcionamiento de los equipos de aire	El escenario futuro para este componente ambiental representa un impacto temporal durante la etapa de preparación del sitio y construcción. Para evitar la generación de polvo en el área del proyecto se aplicarán riegos en el frente de obra de manera previa a las actividades diarias en la temporada de estiaje y se verificará que los proveedores de materiales pétreos transporten el material cubierto con lonas para evitar la dispersión de polvo. Así mismo, se cuidará que la maquinaria, vehículos y equipo se encuentren en las mejores condiciones de trabajo para minimizar los impactos a la atmósfera por la generación de ruido, polvo, humos y gases. En la etapa de operación, las emisiones provendrán de los equipos instalados para el correcto funcionamiento de las instalaciones, tales como equipos de cocina, equipos de aire acondicionado, entre otros. Así mismo, las emisiones de los vehículos de los ocupantes y visitantes del proyecto, así como del personal operativo y de mantenimiento eventual que ingresen a las instalaciones, serán también emisiones asociadas al proyecto, no obstante, se espera que sean temporales dado que el proyecto será utilizado por temporadas estacionales. La vegetación ornamental conservada



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

	constante flujo del viento favorece la continua renovación del aire de manera natural. Los efectos adversos serían aquellos relacionados con la emisión de polvo, ruido y gases contaminantes a la atmósfera proveniente de la maquinaria de obra, vehículos y equipos utilizados para la construcción y operación del proyecto .	acondicionado, equipos de cocina, entre otros que no recibirán mantenimiento.	existente en el predio (áreas de jardín) funcionará como un área de amortiguamiento.
--	--	---	--

11. Opiniones recibidas

En respuesta al oficio número 138.01.03/5097/2025 de fecha 04 de diciembre de 2025, la dependencia OROMAPAS informa en el oficio núm. Oficio No. D.G 0718/2026 de fecha 27 de marzo de 2026 y notificado el día 16 de abril de 2026 lo siguiente:

"Por medio del presente le envío un cordial y respetuoso saludo, a su vez en atención, respuesta y seguimiento al oficio con número 138.01.03/5097/2025 emitido en fecha 04 de diciembre de 2025 por la oficina de representación de gestión ambiental, impacto y riesgo ambiental, suscrito por usted con el carácter de Titular mediante el cual hace referencia al procedimiento de "manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P) del **proyecto** denominado "Terraza de playa en el Lote 4 del Condominio Punta del Burro", que consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de una terraza de playa, misma que se prevé desplantar en un lote con una superficie de 418.10 m², ubicado en el lote 4, Condominio Vista Punta del Burro, en la Localidad de La Cruz de Huanacastle, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; coordenadas UTM de referencia: X= 444,569.8989 Y= 2,295,746.5416, DATUM WGS84". Con la finalidad de aportar los comentarios pertinentes para saber si dichos **proyectos** tienen acceso a los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, acorde a la demanda de **proyecto**, así como también saber si el H. Ayuntamiento cuenta con vehículo tipo Vector, al respecto le exteriorizo lo siguiente:

Proyecto	Promovente	Ubicación	Agua Potable	Alcantarillado San.
"MIA-P Terraza de playa en el Lote 4 del C. Gabriela Alicia Rojas Condominio Jiménez Punta del Burro"		Lote 4, Condominio Vista Punta del Burro, en la Localidad de La Cruz de Huanacastle, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit	NO EXISTEN SERVICIOS el por parte de este Organismo Operador	NO EXISTEN SERVICIOS por parte de este Organismo Operador





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

12. Análisis Técnico.

Con base en los anteriores argumentos, esta Oficina de Representación dictaminó sobre la viabilidad ambiental del **proyecto** en apego al artículo 44 del **RLGEEPAMEIA**, que obliga a esta Oficina de Representación a considerar, en los procesos de evaluación de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse, en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de los elementos que los conforma, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, así como la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integralidad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. **Por lo que esta Oficina de representación sustenta su decisión en los siguientes razonamientos:**

- I. Que el ecosistema donde se pretende desarrollar el **proyecto** ha sido objeto, desde hace varios años, de diversos procesos de transformación asociados a actividades antropogénicas y al crecimiento turístico impulsado en la región.
- II. En ese sentido, se considera que la construcción y operación del **proyecto** no generará impactos ambientales significativos adicionales, toda vez que se trata de una zona cuyas condiciones naturales han sido previamente modificadas por la dinámica urbana y turística existente. Asimismo, la infraestructura de desplante de las obras del **proyecto** se pretende realizar sobre una plataforma elevada y no directamente sobre el terreno natural, con la finalidad de fomentar la protección y conservación de la dinámica natural de la duna costera en la playa de anidación de la tortuga marina y la vegetación ornamental existente en el predio.

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



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

autorización, toda vez que la **promovente** aplique durante su realización, de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención y mitigación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8° 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: 4°, 5° fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2°, 3°, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4° fracción I, 5° Incisos Q) y R), 9°, 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: 2°, 3° 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: 1°, 42° fracción III, XV, XXXV inciso c) y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el Considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. – La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **“Terraza de playa en el Lote 4’ del Condominio Punta del Burro”**, se ubica en un área de uso turístico de baja densidad, en un ecosistema costero e inmerso en la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT) y en los Terrenos Ganados al Mar (TGM) del Océano Pacífico, al interior de un desarrollo condominal en operación ubicado en la zona denominada **“Punta del Burro”** aproximadamente a 6.50 km al





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

ponente de la localidad de La Cruz de Huanacaxtle, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; coordenadas UTM de referencia: 13 X= 444,569.8989, Y= 2,295,746.5416, DATUM WGS84.

- El **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de instalaciones destinadas a la recreación y esparcimiento correspondientes a una terraza de playa, misma que se localiza al interior de un desarrollo condominal en operación, dentro del municipio de Bahía de Banderas, en el Estado de Nayarit. Dicho **proyecto** se prevé desplantar en un lote de forma irregular con una superficie¹ de 428.10 m², el cual se encuentra inmerso en la Zona Federal Marítimo Terrestre y los Terrenos Ganados al Mar del Océano Pacífico.

Distribución de áreas del proyecto

Área	Uso	Descripción de la obra y/o actividad	Superficie (m ²)		Porcentaje del predio
			Cubierta	Descubierta	
Zona Federal Marítimo Terrestre	Edificación removible	Terraza cubierta	12.55		2.93%
	Playa	Circulaciones: escalinata de acceso a playa		3.49	0.82%
		Área de duna costera que permanecerá en su estado natural		223.81	52.28%
	Subtotal ZFMT		12.55	227.30	56.03%
			239.85		
Terrenos Ganados al Mar	Edificación removible	Terraza cubierta, incluye área de cocina	101.21		23.64%
	Área verde	Circulaciones: escalinata de acceso a playa, rampa de ingreso y cajón de estacionamiento, incluyendo un área de regadera			7.44%
	Playa	Áreas con vegetación arbustiva ornamental existente (jardín)			1.52%
		Área de duna costera que permanecerá en su estado natural			9.51%
		Área de duna costera que			1.87%





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

		permanecerá en su estado natural			
			101.21	87.04	
		Total	428.10		100.00%

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

SEGUNDO. - La presente autorización surte efectos una vez que sea notificada al interesado, y tendrá vigencia de **20 (veinte) años** para realizar las actividades operación y mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto**, dicho plazo comenzará una vez que haya obtenido los permisos que correspondan, considerando las condiciones y plazos siguientes:

- Que tiene un plazo de 30 días, contados a partir de la notificación de este resolutivo, para tramitar y obtener las licencias, autorización y/o permisos según aplique del Municipio y/o Estado.

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**.

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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

TERCERO. - La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, no se autoriza la ejecución de caminos de acceso y obras asociadas que se ubique fuera del predio del **proyecto**, queda estrictamente prohibido desarrollar cualquier otro tipo de obras distintas a las señaladas en la presente autorización, sin embargo; en el momento que la **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. - La **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. - La **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los artículos 6° y 28 del **RLGEEPAMEIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Oficina de Representación, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

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



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

modificar.

SEXTO.- El **promovente**, tiene un plazo máximo de 6 meses contados a partir de la recepción del presente oficio, para tramitar y obtener el Título de Concesión con el uso que corresponda a las obras, una vez obtenido deberá presentarlo ante esta Oficina de Representación, o bien la desincorporación del régimen de dominio público de la superficie de los Terrenos Ganados al mar y ZOFEMAT que pretende aprovechar para el **proyecto**.

Se apercibe al **promovente** que en caso de no cumplir este termino, el presente Resolutivo dejara de surtir efecto en todas y cada una de sus partes.

SÉPTIMO. - De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su **RLGEEPAMEIA**, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO PRIMERO** del presente oficio, sin perjuicio de que la **promovente** 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 la **promovente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

OCTAVO.- 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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido en el artículo 47 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA** que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva; esta Oficina de Representación, establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras del **proyecto** estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual 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:

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

1. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, 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.
2. Presentar antes del inicio de las obras y actividades, un **Programa de Vigilancia Ambiental**, considerando los siguientes puntos:



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

- Descripción del o los métodos y técnicas empleados para llevar a cabo el seguimiento de la aplicación de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas y condicionadas, indicando materiales y personal requerido.
 - Descripción específica de los indicadores ambientales de seguimiento que se usarán para determinar la eficiencia de las acciones propuestas en la **MIA-P del proyecto**.
 - Acciones de respuesta cuando con la aplicación de las medidas no se obtengan los resultados esperados.
 - Plazos de ejecución de las acciones y medidas, presentando el cronograma de ejecución de las acciones y medidas.
 - Presentar la propuesta de "Bitácora Ambiental", en la cual se deberá registrar diariamente, ejecución de cada uno de los Programas considerados para este **proyecto**.
3. Establecer un programa de Manejo de Residuos Sólidos, en el cual se establezca la separación, valorización y compactación de los mismos, previo al inicio del **proyecto** y en termino no mayor a 3 meses deberá de presentar copia del contrato de servicio de recolección de residuos sólidos para aquellos que no sean susceptibles de aprovechamiento e incorporar a sus informes anuales la disposición de dichos recursos.
 4. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, 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**.
 5. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
 6. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero de 1995.
 7. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 a 18:00 horas. para respetar los límites de ruidos establecidos.
 8. La **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.

9. **La promovente**, deberá implementar y establecer protocolos rigurosos de protección a la tortuga marina en sus fases de arribo, anidación y liberación, la infraestructura será adaptativa, eliminando cualquier perturbación lumínica o mecánica que comprometa el ciclo vital de esta fauna, considerada patrimonio biológico de la región y deberá coordinarse con el campamento Tortuguero mas cercano al **proyecto**, a efecto de dar seguimiento a presencia de tortugas marinas y destino de nidadas (huevos o crías).
10. 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, la **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.
11. El concreto y/o asfalto requerido para el **proyecto**, deberán ser adquiridos de Plantas de concreto y/o Plantas de asfalto debidamente autorizadas por la Secretaría de Desarrollo Sustentable (SDS) mediante la Licencia Ambiental de Funcionamiento o el documento que la sustituya.
12. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos mediante trámite **SEMARNAT-07-017 "Registro de generadores de residuos peligrosos"**. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
13. 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 10 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.

14. Queda prohibido realizar actividades de mantenimiento, reparación o lavado de maquinaria, equipo y/o vehículos dentro del área del **proyecto**, con la finalidad de prevenir la contaminación del suelo y de cuerpos de agua cercanos. En caso de requerirse dichas actividades, deberán efectuarse en sitios autorizados fuera del área del **proyecto** que cuenten con las condiciones adecuadas para el manejo y disposición de residuos y sustancias peligrosas. Asimismo, el **promovente** deberá implementar las medidas necesarias para prevenir derrames de combustibles, aceites u otras sustancias contaminantes.
15. Abstenerse de realizar modificaciones a cauces naturales, así como de colocar barreras físicas que alteren o impidan la conectividad biológica y funcional del ecosistema.
16. Prevenir y evitar de manera permanente, en todas las etapas del **proyecto** cualquier tipo de descarga de aguas residuales, especialmente a la playa.
17. **Queda prohibido impedir el libre tránsito en la zona federal marítimo Terrestre ZFMT, y en este mismo sentido, por ningún motivo podrá colocar cualquier barrera física o ejecutar obras y/o instalaciones que obstaculice el acceso a la Playa.**
18. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente::
 - La dispersión de la luz al estero, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasionen modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - La iluminación externa en los edificios deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia el estero.
19. Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente al trámite **SEMARNAT-08-041 - CONAMER "Autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o**





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

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:

- a) Las características de los ejemplares de fauna a reubicar.
- b) Los motivos de la reubicación.
- c) Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
- d) La anuencia del propietario del predio para la reubicación y destino de los ejemplares de fauna silvestre.

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

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

DÉCIMO. - La presente resolución a favor de la **promovente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49

N



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

segundo párrafo del **RLGEEPAMEIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que en caso de que esta situación ocurra deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

DECIMOPRIMERO. - La **promovente**, será la única 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**.

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

DECIMOTERCERO. - La **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.

DECIMOCUARTO. - 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 3º fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1958/2026

DECIMOQUINTO. - Notificar el contenido del presente oficio a la C. [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.

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 GARCIA.**-Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
- c.c.p. **ING. ROBERTO RODRÍGUEZ MEDRANO.**- Encargada 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. **MTRA GLORIA SANDOVAL SALAS.**- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial- CDMX
- c.c.e.p. **BIOL. ALFREDO ARELLANO GUILLERMO,** Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, SEMARNAT, Para su conocimiento.
- c.c.e.p. **LIC. JULIO CÉSAR GARCIA VERGARA.**- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- Para su conocimiento y efecto.- CDMX
- c.c.p. Archivo 18NA2025TD103

No. Bitácora: 18/MP-0321/11/25

JRG/REPA/joo

N

