Recibí original 17/09/2026 597

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/3292/2026

PROFEPA
OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN EL ESTADO DE NAYARIT.
22 SEP. 2026
RECIBIDO
OFICIALÍA DE PARTES

Tepic, Nayarit a 28 de Agosto de 2026

Asunto: **Se emite Resolutivo.**

Nayarit | DESPACHO DEL EJECUTIVO
2021 23 SEP. 2026 2027
13:50
RECIBIDO
DESPACHO DEL EJECUTIVO

C.
REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
ADMINISTRACIÓN PANAREA A.C.

P r e s e n t e.

Personas autorizadas para recibir notificaciones:

Una vez analizada y evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C.** en carácter de Representante Legal de la persona Moral denominada **ADMINISTRACION PANAREA A.C.,** que en lo sucesivo se denominará el **promovente**, para el **proyecto** denominado **"PANAREA",** ubicado sobre la vialidad Playa Destiladera núm. 22, con frente al Boulevard Riviera Nayarit (Carretera Federal 200 Puerto Vallarta–Tepic), dentro del fraccionamiento Playas de Huanacaxtle. El predio se sitúa en continuidad con la franja costera, al noreste de la localidad de Bucerías y al este de La Cruz de Huanacaxtle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

RESULTANDO

I. Que el *17 de diciembre de 2025*, se recibió en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito de la misma fecha, mediante el cual el **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2025TD117.**

II. Que el *9 de enero de 2026,* mediante escrito a la fecha de su presentación, el **promovente**, presentó la página del periódico de fecha *19 de diciembre de 2025*, en la cual se publicó el extracto del proyecto, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la LGEEPA.



2026 año de Margarita Maza



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

III. Que el *15 de enero de 2026*, se publicó la recepción del proyecto en la Gaceta Ecológica **No.DGIRA/0002/26,** en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del *08 al 14 de enero 2026* y extemporáneos.

IV. Que el *15 de enero de 2026* mediante el oficio **No. ORENAY/UGA/0189/2026,** se notificó a **Secretaría de Desarrollo Sustentable** el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.

V. Que el *15 de enero de 2026* mediante el oficio **No. ORENAY/UGA/0188/2026,** se notificó a **OROMAPAS** el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.

VI. Que el *15 de enero de 2026* mediante el oficio **No. ORENAY/UGA/0187/2026,** se notificó a **Ayuntamiento de Bahía de Banderas** el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.

VII. Que el *20 de enero de 2026*, esta Oficina de Representación integró el expediente del proyecto, y puso la MIA-P a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en **Av. Allende No. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.**

VIII. Que el *28 de enero de 2026* mediante el oficio **No. ORENAY/UGA/0403/2026,** se solicitó a la **Dirección General de Conservación y Gestión de Mares y Costas** la opinión técnica en materia de su competencia.

IX. Que el *28 de enero de 2026* mediante el oficio **No. ORENAY/UGA/0401/2026,** se solicitó a la **Dirección General de Restauración Ambiental** la opinión técnica en materia de su competencia.

X. Que el *4 de febrero de 2026*, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio **No. SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0091/2025**, con fecha del *30 de enero de 2026* a través del cual la **Secretaría de Desarrollo Sustentable** emitió su respuesta a la solicitud de opinión con Oficio **No ORENAY/UGA/00189/2026.** Las observaciones se incluyen en el Considerando 11 del presente oficio Opiniones recibidas.

XI. Que el *13 de marzo de 2026*, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la misma fecha, mediante el cual la promovente presenta información en alcance referente al **proyecto**.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

XII. Que el *16 de abril de 2026*, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio **No.D.G. 0711/2026,** con fecha del *27 de marzo de 2026* a través del cual la **OROMAPAS** emitió su respuesta a la solicitud de opinión con **No** de oficio **ORENAY/UGA/0188/2026.** Las observaciones se incluyen en el Considerando 11 del presente oficio Opiniones recibidas.

XIII. Que el *13 de mayo de 2026* mediante el oficio **No.ORENAY/UGA/1663/2026,** se solicitó a la **Procuraduria Federal de Proteccion al Ambiente** la opinión técnica en materia de su competencia.

XIV. Que con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la LGEEPA y 22 de su RLGEEPAMEIA, esta Oficina de Representación Federal, mediante el oficio con **No ORENAY/UGA/1665/2026**, del *13 de mayo de 2026*, se solicitó al promovente el requerimiento de información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.

XV. Que el *21 de agosto de 2026*, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la misma fecha, mediante el cual la promovente contesto el requerimiento de información adicional formulado en el oficio **No.ORENAY/UGA/1665/2026.**

CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4°, 5° fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la LGEEPA; 2°, 4° fracciones I y VII, 5° Incisos Q) y R) 9° primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del RLGEEPAMEIA; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal;1°, 42° fracción III, XV, XXXV inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025.

2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5° 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 turístico habitacional en colindancia y ubicado en un ecosistema costero y terrenos ganados al mar, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX Y X de la **LGEEPA** y 5° Inciso Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales
Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos

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

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

4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando **VII** del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que "*para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente*", esta Oficina de Representación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

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



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Una vez analizada la información de la MIA-P, en conjunto con los escritos de información en alcance y respuesta a la solicitud de información adicional, se deriva el siguiente análisis:

Antecedentes del proyecto

1. Mediante el **Oficio No. 138.02.00.02/1703/19**, emitido por la entonces Delegación Federal en el Estado de Nayarit, Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, Unidad de Gestión Ambiental, Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental, con fecha 29 de mayo de 2019, esta autoridad resolvió la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, presentada por la persona moral promovente para el entonces denominado proyecto "Destiladeras 22". En dicho resolutivo se hizo constar la recepción del expediente técnico-ambiental, su publicación conforme a lo establecido en el artículo 34 de la LGEEPA, y la evaluación correspondiente respecto de las obras y actividades que pretendían desarrollarse en el predio ubicado sobre la Carretera Federal 200 Puerto Vallarta–Tepic, en la vialidad Playa Destiladera, Número 22, en el Fraccionamiento Playas de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. El citado oficio fue anexado al trámite e incorporado al análisis de la presente resolución.

El proyecto originalmente autorizado comprendía la construcción y operación de un conjunto habitacional y de servicios, integrado por una torre de seis niveles superiores y un nivel inferior destinado a estacionamiento, así como diversas áreas de uso común localizadas principalmente en la planta baja. El resolutivo precisó que la superficie total de intervención alcanzaba 1,317.93 m², dentro de la cual se autorizó la demolición de la infraestructura habitacional existente para permitir el nuevo desplante estructural. Se autorizó la operación de 20 unidades habitacionales distribuidas en los cinco niveles superiores restantes. Los plazos de ejecución autorizados fueron de 11 meses para la preparación del sitio, 35 meses para la etapa constructiva y una vida útil de operación de aproximadamente 50 años.

2. Mediante **Oficio No. 138.01.03/2320/2022** con fecha de 12 de septiembre de 2022 fue acordado el Aviso de Cambio de Titularidad de la resolución en materia de impacto ambiental del **Oficio No. 138.02.00.02/1703/19**, en la que la persona moral denominada **PRAIA BUCERÍAS S.A. de C.V.** cede los derechos y obligaciones contenidos en la autorización del proyecto "Destiladeras 22" a la persona moral **DESARROLLADORA VIVABAJA S.R.L.** El **Oficio No. 138.01.03/2320/2022.** Posteriormente, mediante el **Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/2996/2026** de fecha *14 agosto de 2026*, en el cual, la persona moral **DESARROLLADORA VIVABAJA S.R.L.** cede los derechos y obligaciones de la autorización en materia de impacto ambiental del **Oficio No. 138.02.00.02/1703/19** a la persona moral **ADMINISTRACIÓN PANAREA A.C.**





3. Derivado de una redefinición del diseño y de los requerimientos constructivos, el **promovente** plantea la incorporación de niveles adicionales respecto del proyecto originalmente autorizado. Resultando en la presentación Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, objeto del presente resolutivo, con clave de proyecto **18NA2025TD117.** Se presentó para la evaluación de las obras y actividades asociadas a la incorporación de dos niveles adicionales respecto del proyecto originalmente autorizado: el Nivel 7 y un nivel superior en configuración tipo penthouse en doble altura (PH Planta Baja y PH Planta Alta), además de un Rooftop destinado a amenidades y áreas de uso común.

Específicamente, se presentaron para evaluación los siguientes componentes:

1. Nivel 7 — un piso habitacional adicional con 6 departamentos, con una superficie de 914.278 m^2.
2. Nivel 8 (Penthouse) — en configuración de doble altura, dividido en PH Planta Baja (842.386 m^2) y PH Planta Alta (666.785 m^2).
3. Rooftop — nivel superior destinado a amenidades y áreas comunes con alberca, bar, sanitarios, jardineras, entre otros, con una superficie de 734.787 m^2.

La superficie total sometida a evaluación por medio de la **MIA-P** corresponde a 3,158.236 m^2, distribuida en los niveles adicionales antes descritos.

Adicionalmente, se incorpora la delimitación oficial de la Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**) y Terrenos Ganados al Mar (**TGM**) publicada en 2022, cuyo trazo difiere del existente al momento de la autorización previa, por lo que se actualiza la información relativa a las superficies federales adyacentes al predio.

4. Estando el proyecto en evaluación, se recibió en esta Oficina de Representación la información mencionada en el **Resultando XI**, mediante la cual el promovente planteó la corrección de las superficies propuestas para el proyecto, realizando la modificación de la distribución de la planta baja, con la finalidad de agregar los componentes de Beach Bar (65.862 m^2) y Área de Camastros (184.722 m^2), además de ajustar las superficies de Rampa, Escaleras y Asoleadero. Derivado de la modificación de los componentes de la planta baja, la superficie del proyecto se vio ajustada, por lo que el promovente presentó en su documento el ajuste correspondiente a las coordenadas correspondientes al proyecto.

5. Con fecha de 6 de agosto de 2026 fue realizada la visita de inspección por parte de personal de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** en relación con las obras y actividades realizadas por el proyecto denominado *"Destiladeras 22"*, ubicado en la Carretera Federal 200 Puerto Vallarta-Tepic, sobre la vialidad Playa Destiladeras núm. 22, fraccionamiento Playas de Huanacaxtle, al noroeste de la localidad de Bucerías



y al Este de la Cruz de Huanacaxtle en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. Derivado de la visita de inspección fue emitida el Acta de Inspección **No. IIA/2026/041** en relación con el Expediente Administrativo **No. PFPA/24.1/3S.4/0041-2026**, en la cual se realiza una verificación de cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en la autorización en materia de impacto ambiental con oficio número **138.02.00.02/1703/19** de fecha *29 de mayo de 2019* para el proyecto denominado "Destiladeras 22". Según lo mencionado en el Acta de Inspección **No. IIA/2026/041**, durante el recorrido en campo se identificaron obras distintas o no autorizadas en el resolutivo de oficio número **138.02.00.02/1703/19**, particularmente las descritas a continuación:

Obras autorizadas	Obras construidas
Sótano con 32 cajones de estacionamiento.	Sótano con 35 cajones de estacionamiento.
Planta baja con Restaurante, Club Kids, gimnasio, áreas de servicio y demás amenidades.	Planta baja con alberca, asoleaderos, gimnasio, áreas de servicio y demás amenidades.
5 niveles habitacionales.	8 niveles habitacionales.
20 departamentos.	32 departamentos.
—	Roof top con alberca y bar.

En conjunto, las obras construidas distintas o adicionales a las autorizadas mediante oficio número **138.02.00.02/1703/19** corresponden a tres niveles habitacionales (niveles 06, 07 y Penthouse), que suman 12 departamentos adicionales a los ya autorizados, así como la construcción de un Roof Top con amenidades, y la adición de 3 cajones de estacionamiento en el nivel sótano. Además, en el nivel Planta Baja o Lobby fue construida una alberca con asoleaderos ubicados en una plataforma sobre la arena de la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar. Finalmente, se describe una escalera de madera que conecta la plataforma de asoleaderos con el área de playa.

6. Por medio del escrito referido en el **Resultando XV,** el **promovente** argumenta que las obras que fueron sometidas a evaluación por medio de la MIA-P con clave de proyecto **18NA2025TD117**, ya fueron construidas, solicitando la autorización en materia de impacto ambiental por la etapa de operación y mantenimiento de las obras construidas que han sido observadas en el Acta de Inspección **No. IIA/2026/041** y también, que de conformidad con el escrito libre de información en alcance referido en el Resultando XI, se agregue el com

   ponente Beach Bar de 65.862 m^2, un tapete de teca removible (25.387 m^2) colocado como mobiliario sobre la arena frente a la escalera que conecta el proyecto con la playa y un área de camastros sobre la playa de 184.722 m^2. Dado que estas obras no se encuentran construidas ni instaladas, se solicitó la autorización en materia de impacto ambiental para la construcción y operación de estos componentes.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Derivado de los antecedentes descritos, la descripción del proyecto y los elementos que se someten a evaluación en materia de impacto ambiental se presentan de la siguiente manera:

El proyecto consiste en la regularización ambiental de las obras correspondientes a un desarrollo habitacional vertical conformado por 32 unidades departamentales, áreas comunes, espacios recreativos, servicios y equipamiento. Las obras actualmente construidas comprenden 33 cajones de estacionamiento ubicados en el nivel sótano, así como una planta baja que integra zonas de servicios, terrazas, áreas recreativas, cuerpos de agua y espacios de uso común, con una superficie construida de 2,079.485 m^2, para las cuales la presente autorización comprende su operación y mantenimiento. Asimismo, el proyecto contempla la construcción de un Beach Bar con una superficie de 65.862 m^2, un tapete de teca removible de 25.387 m^2, colocado como mobiliario sobre la arena frente a la escalera que conecta el proyecto con la playa, y un área de camastros sobre la playa de 184.722 m^2, para los cuales la presente autorización comprende su construcción, operación y mantenimiento.

Ubicación y dimensiones del proyecto

El **proyecto** se localiza dentro de la zona urbana del poblado de Bucerías, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. Su localización geográfica se reconoce con base en la cartografía oficial del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), particularmente en la Carta Topográfica F13C56 Punta Sayulita, a escala 1:50,000, donde el predio puede identificarse en el sector costero inmediato al tramo urbano de Bucerías. El predio se sitúa al sur de la Carretera Federal 200, dentro de un entorno urbanizado que colinda con infraestructura vial, equipamiento turístico y áreas densamente pobladas.

El predio del **proyecto** se encuentra bajo régimen de propiedad privada, con una superficie total de **1,030.950 m^2.** Conforme al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit, el predio se encuentra dentro del polígono normativo identificado como Corredor Urbano Costero (CUC). Esta zonificación se caracteriza por contar con infraestructura básica para la prestación de servicios urbanos, como redes de agua potable, drenaje sanitario y suministro eléctrico, lo que permite la continuidad de los desarrollos habitacionales en esta franja urbana del litoral.
El **proyecto** cuenta con accesos directos desde la vialidad urbana existente. Al norte colinda con la calle Lázaro Cárdenas, que constituye su acceso principal. Hacia el este se localiza la calle José María Morelos, la cual enlaza con la Carretera Federal 200 Tepic–Puerto Vallarta, vía primaria que articula la movilidad regional.

Inversión requerida

La inversión requerida para la construcción de los niveles adicionales es de $20, 000,000.00 (veinte millones de pesos 00/100 M.N.), misma que es de carácter privado.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Superficies que conforman el proyecto

Desglose de obras que se presentan para la autorización de su operación y mantenimiento
Las siguientes fueron previamente inspeccionadas por la PROFEPA:

NIVEL SÓTANO
En este nivel se localizan los 35 cajones de estacionamiento, áreas de circulación interna y la rampa de acceso, así como espacios técnicos indispensables para la operación del conjunto, tales como cisterna, cuarto eléctrico, cuarto de basura, cuarto de máquinas, área de bombas de alberca e instalaciones generales. Este nivel se comunica con el resto de la torre por medio de elevadores y escaleras.

NIVEL SÓTANO	SUPERFICIE (m^2)
Rampa	64.953
Cisterna	74.606
Banqueta	36.122
Elevador	20.000
Escalera	14.800
Vialidad	267.845
Instalaciones	20.474
Estacionamiento	581.400
Cuarto eléctrico	51.953
Cuarto de basura	17.101
Bombas de alberca	31.403
Cuarto de máquinas	66.814
TOTAL	**1,247.471**

Nivel Lobby
En nivel Lobby concentra áreas de uso común, servicios operativos y amenidades principales del proyecto, estableciendo la relación funcional entre el edificio, las áreas exteriores y el frente costero.

En este nivel se ubican espacios como recepción, áreas de estancia, restaurante-bar, cocina, gimnasio, sanitarios, áreas de masajes, sala de juntas, bodega, caseta de vigilancia, áreas administrativas y de servicio, así como terrazas, áreas de playa, asoleaderos, jardineras y la alberca principal. Asimismo, se localizan los núcleos de circulación vertical, rampas y áreas técnicas necesarias para la operación del inmueble.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

NIVEL LOBBY	
ELEMENTO	**SUPERFICIE (m^2)**
Bar	29.730
Site	7.916
Baños	44.835
Cocina	75.946
Rampa	61.219
Muros	52.832
Elevador	17.882
Recepción	80.729
Gimnasio	80.785
Jardinera	4.650
Masajes	14.553
Sala de juntas	25.218
Caseta de vigilancia	6.200
Área de uso común	101.036
Cuarto de descanso de empleados	59.961
Escaleras	36.667
Bodega kite	31.221
SUBTOTAL	**731.380**
Alberca	179.556
Terraza	173.563
Beach Bar	65.862
Jardinera	38.991
Asoleadero	456.870
Área de camastros	184.722
Escaleras de madera	6.609
Escaleras de material	4.671
Tapete de teca removible	25.387
TOTAL	**1,136.230**

NOTA: *Los elementos 13 Beach Bar, Tapete de teca removible y área de camastros, se presentan como parte del Nivel Lobby. Se destaca que también son las obras que se someten a evaluación para su etapa de construcción, operación y mantenimiento.*

NIVELES 01 – 06

Los niveles 01 al 06 tienen la misma distribución en sus elementos y superficies, por lo que a continuación se describe el nivel habitacional tipo. En estos niveles se localizan 4 unidades habitacionales por nivel, pasillos, terrazas, áreas de servicios y núcleos de comunicación vertical.



NIVEL 01 - 06	SUPERFICIE (m^2)
Elevador	19.700
Escaleras	13.480
Servicio	3.346
Terraza	160.689
Pasillo	55.906
Habitacional	539.789
Instalaciones	16.740
TOTAL	**809.650**

Nivel 07

El Nivel 07 corresponde a un nivel habitacional con cuatro departamentos. Este nivel incluye terrazas, pasillos, áreas de servicio, instalaciones, elevadores y escaleras, así como espacios técnicos complementarios.

NIVEL 07	SUPERFICIE (m^2)
Elevador	19.700
Escaleras	13.480
Servicio	3.346
Terraza	97.723
Pasillo	55.906
Habitacional	602.564
Instalaciones	16.931
TOTAL	**809.650**

Nivel 08 – Penthouse

El Nivel 08 corresponde a la configuración de Penthouse, desarrollado en doble altura mediante PH Planta Baja y PH Planta Alta, En este nivel se concentran 4 unidades habitacionales de mayor superficie, terrazas, balcones, áreas interiores, pasillos, escaleras, elevadores y espacios de servicio, manteniendo una relación directa con los niveles inferiores y una jerarquía espacial diferenciada respecto del resto del edificio.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Plan Maestro PH Planta Baja

NIVEL PH PLANTA BAJA	SUPERFICIE (m^2)
Elevador	20.000
Escaleras	14.800
Servicio	3.346
Terraza	70.797
Pasillo	35.906
Habitacional	632.985
Instalaciones	20.474
TOTAL	**798.308**

Plan Maestro PH Planta Alta

NIVEL PH PLANTA ALTA	SUPERFICIE (m^2)
Elevador	20.000
Escaleras	50.306
Servicio	3.346
Terraza	20.156
Pasillo	7.600
Habitacional	363.840
Instalaciones	20.474
TOTAL	**485.722**

Rooftop

El Rooftop constituye el nivel superior del edificio y se destina exclusivamente a amenidades y áreas de uso común. En este nivel se localizan la alberca, área de asoleadero, bar, sanitarios, regaderas, áreas de descanso, jardineras, instalaciones, cuarto eléctrico y circulaciones, configurando un espacio recreativo con vistas abiertas y uso colectivo. La distribución del Rooftop prioriza la integración de áreas abiertas y la funcionalidad de los servicios, garantizando su operación independiente del resto de los niveles habitacionales. En este sentido, de la superficie total del nivel, 304.22 m2 se encuentran techados, mientras que las áreas de uso común tienen 38.85 m2 de superficie pergolada y el resto de su superficie no se encuentra techada.

Plan Maestro Rooftop

NIVEL ROOF TOP	SUPERFICIE (m^2)	TECHADO (m^2)
Bar	31.000	31.000
Baños	25.537	25.537
Alberca	136.111	0.000





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Regadera	2.400	0.000
Elevador	20.000	20.000
Escaleras	11.450	11.450
Jardinera	2.674	0.000
Instalaciones	20.474	20.474
Cuarto eléctrico	16.328	16.328
Área de uso común	468.813	179.431
TOTAL	**734.787**	**304.220**

Desglose de obras que se presentan para la autorización de su construcción, operación y mantenimiento

Se realizó una modificación de la distribución de la planta baja, con la finalidad de agregar los componentes de Beach Bar (65.862 m²) y Área de Camastros (184.722 m²), además de ajustar las superficies de Rampa, Escaleras y Asoleadero.

Plan maestro del proyecto

COMPONENTE	SUPERFICIE (m²)
Bar	29.730
Alberca	179.556
Cocina	85.946
Terraza	173.563
Elevador	17.882
Recepción	80.729
Jardinera	21.155
Beach Bar	65.862
Bodega Kite	31.221
Área de Camastros	184.722
Área de uso común	242.257
Site	7.916
Baños	44.835
Rampa	81.219
Muros	52.832
Escaleras	36.667
Gimnasio	100.245
Masajes	14.553
Asoleadero	385.565
Sala de juntas	25.218
Caseta de vigilancia	6.200
Cuarto de descanso de empleados	59.961





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Afectación de las obras a los Terrenos Ganados al Mar y la Zona Federal Marítimo Terrestre

Derivado de la modificación de los componentes de la planta baja, se presenta la afectación actualizada de las obras del proyecto sobre la Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**) con una superficie de **717.867 m²**, y los Terrenos Ganados al Mar (**TGM**) con una superficie de **164.424 m²**. Los componentes del proyecto que se encuentran en cada una de estas superficies federales se describen a continuación:

Componentes ubicados dentro de Terrenos Ganados al Mar (TGM)

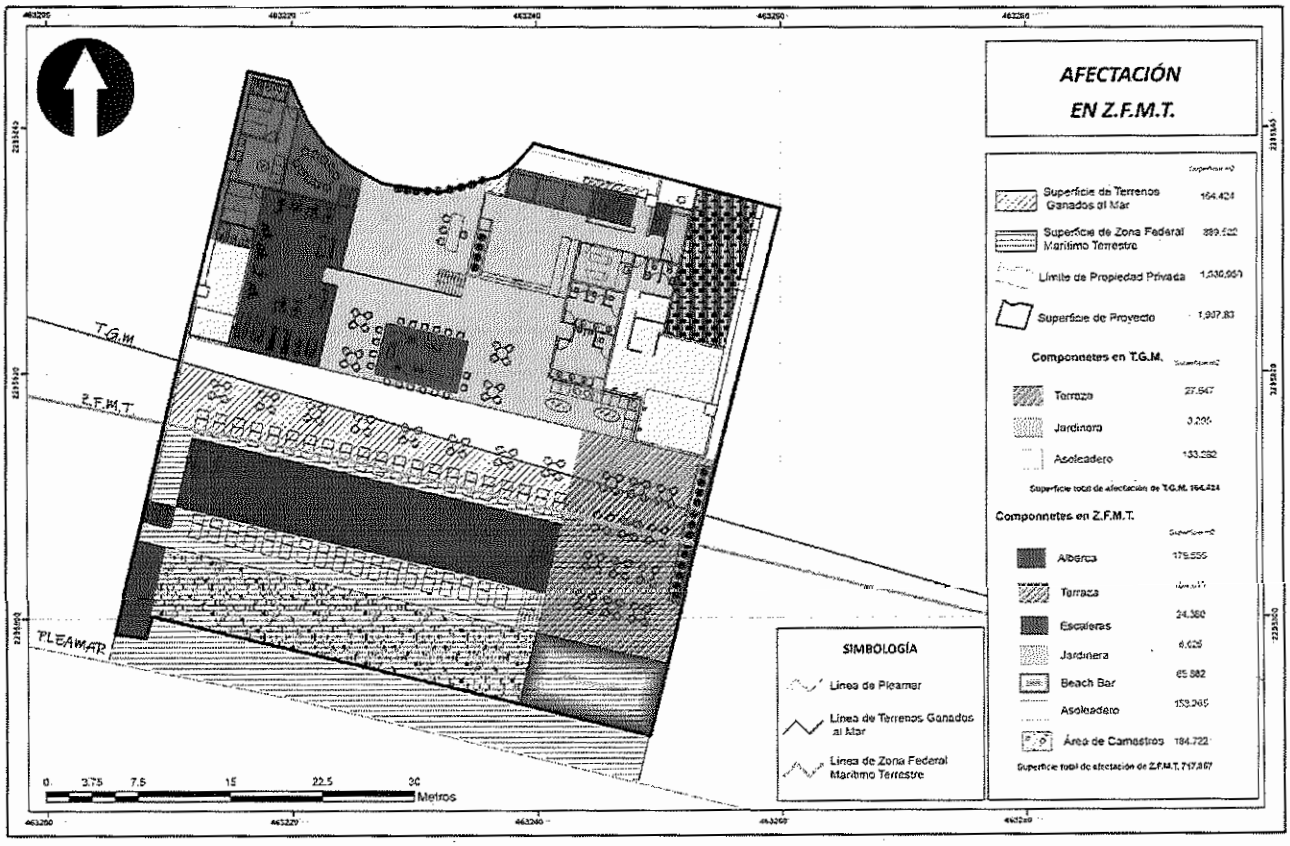
Componente	Superficie (m²)
Terraza	27.847
Jardinera	3.295
Asoleadero	133.282
Superficie total	**164.424**

Componentes ubicados dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT)

COMPONENTE	SUPERFICIE DE AFECTACIÓN (m²)
Alberca	179.556
Terraza	104.077
Escaleras	24.360
Jardinera	6.025
Beach Bar	65.862
Asoleadero	153.265
Área de Camastros	184.722
SUPERFICIE TOTAL	**717.867**



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026



Descripción del proyecto por etapas

Programa general de trabajo

El **proyecto** consistió en el desarrollo y construcción de los niveles 7 y 8, la planta baja, la planta alta (penthouse) y el rooftop. Este **proyecto** se estructuró en dos etapas principales: la etapa de Construcción de estos niveles específicos, y la Operación y Mantenimiento de la totalidad del proyecto. Estas dos etapas consisten en 12 actividades; 8 de ellas durante la etapa de construcción y 4 en la etapa de operación. Se transcribe el conograma, no obstante, se reitera que todas las obras descritas ya se encuentran construídas y actuadas por **PROFEPA.**



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Cronograma de actividades presentado en la MIA-P

Clave	Actividad	3	6	9	12	15	18	21	24	27	30	33	36	Año 50+
C1	Contratación de personal de la región	■	■											
C2	Instalación de obras provisionales	■												
C3	Construcción de infraestructura		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
C4	Instalación de redes generales de servicios				■	■	■	■	■	■	■	■		
C5	Acabados								■	■	■	■	■	
C6	Manejo de maquinaria	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
C7	Generación y manejo de RSU, RME y RP	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
C8	Desinstalación de obras provisionales y limpieza general de la obra												■	
O1	Generación de empleos temporales y permanentes													■
O2	Operación y mantenimiento general del proyecto													■
O3	Generación y manejo de residuos sólidos urbanos													■
O4	Limpieza de la playa													■

Servicios existentes

Red eléctrica: Los niveles incorporados al **proyecto** se abastecen de energía eléctrica a través de la red de distribución de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), la cual presta el servicio a la torre habitacional. La alimentación eléctrica se integra al sistema general del edificio mediante acometidas, tableros y circuitos derivados, conforme a lo establecido en los planos eléctricos del proyecto, considerando las cargas correspondientes a áreas habitacionales, áreas comunes, servicios, equipos especiales y sistemas electromecánicos. Se presentó la factibilidad de CFE al trámite.

Instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y sistemas especiales

Instalaciones sanitarias: Las descargas sanitarias de los departamentos y de las áreas comunes se integran al sistema sanitario general del edificio, el cual se conecta a la red municipal de alcantarillado localizada frente al predio, sobre la vialidad Playa Destiladeras. La red de alcantarillado sanitario del proyecto se conforma con tubería de PVC serie 20 en ramales interiores y descargas individuales, mientras que los colectores y tramos horizontales se ejecutan con tubería PVC RD-26. Las ventilaciones sanitarias se realizan mediante tubería de PVC sanitario. Previo a su puesta en operación, las instalaciones sanitarias se someten a pruebas de hermeticidad por secciones, las cuales consisten en el sellado de los extremos abiertos de las canalizaciones y ramales, seguido del llenado de las tuberías con agua a una presión constante de 0.70 kg/cm^2 durante un periodo de una hora, con el objeto de verificar la integridad de las uniones.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Instalaciones pluviales: El sistema de desalojo pluvial se integra mediante tubería de PVC, instalada de forma aparente en áreas técnicas del edificio, lo que permite su inspección y conservación. Las bajantes y colectores conducen las aguas pluviales provenientes de azoteas, terrazas y superficies exteriores hacia los puntos de descarga previstos en el proyecto, evitando la acumulación de escurrimientos sobre las losas y áreas transitables.

Instalaciones hidráulicas: El suministro de agua potable al proyecto se realiza mediante la conexión a la red municipal existente frente al predio, localizada sobre la vialidad Playa Destiladeras, desde donde se alimenta el sistema hidráulico general del edificio. Se presentó la factibilidad de OROMAPAS y su renovación como anexos al trámite. La distribución interna hacia los departamentos, áreas comunes y servicios se ejecuta con tubería SER RD-26 y CED-80, dispuesta en tramos verticales y horizontales conforme al trazo del proyecto hidráulico. Las instalaciones se concentran en áreas técnicas del edificio, permitiendo el acceso para labores de inspección y mantenimiento, así como una distribución continua del suministro en los distintos niveles del conjunto habitacional.

Instalaciones eléctricas: El sistema eléctrico del proyecto se desarrolla con base en los planos eléctricos del conjunto, integrando tableros de distribución por nivel, alimentadores principales, circuitos derivados y dispositivos de protección. La red eléctrica se organiza mediante circuitos independientes para alumbrado, contactos generales, equipos especiales, sistemas de bombeo, elevadores y servicios generales. La selección de conductores, canalizaciones y protecciones se realiza en función de la demanda eléctrica estimada para cada área y nivel del **proyecto**, de acuerdo con el diseño eléctrico establecido.

Preparación del sitio

No se considera esta etapa derivado de que ya se encuentra en desarrollo el proyecto "Destiladeras 22" autorizado bajo el Oficio **No. 138.02.00.02/1703/19.** El sitio del proyecto fue clasificado como zona urbana. La vegetación presente en esta superficie del predio del proyecto ha sido fuertemente modificada por el ser humano, ya que se pueden encontrar individuos de las especies Ficus benjamina L., Bougainvillea glabra Choisy, Cocos nucifera L., Distichlis spicata (L.) Greene, Digitaria bicornis (Lam.) Roem. & Schult., Ravenala madagascariensis Sonn., Spathodea campanulata P. Beauv, Musa x paradisiaca L. y Mangifera indica L. Estas especies son exóticas al territorio mexicano.

Etapa de construcción

Para esta etapa se presentaron 8 diferentes actividades de construcción, en esta sección se describen y detallan las actividades que a mención del promoventese desarrollaron durante el **proyecto.**

C1. Contratación de personal de la región. Para evitar los largos traslados de los trabajadores y generar un impacto positivo a la economía local, se hará la *contratación de personal preferentemente dentro de las localidades cercanas al* área del proyecto, como pueden ser las localidades de La Cruz de Huanacaxtle, Bucerías y Mezcales. Ya que el proyecto



estará trabajando bajo 2 etapas, la entrada y salida de personal para el proyecto se llevará a cabo en conjunto al avance de la obra, por lo que, en su punto más alto y también debido a los cortos tiempos para llevar a cabo el proyecto, se pudiera alcanzar hasta 15 trabajadores en obra al mismo tiempo, entre ayudantes, oficiales y personal operativo.

C2. Instalación de obras provisionales. Previo al inicio de la construcción del desarrollo, se instalarán obras provisionales, las cuales serán auxiliares para el desarrollo de las actividades que requiere el **proyecto**, dichas obras provisionales se describen a continuación:

- *Sanitarios portátiles:* Para evitar que el personal recurra al fecalismo al aire libre y por la flexibilidad que aportan (fácil instalación y reubicación), se instalaran sanitarios portátiles en las áreas de trabajo. El **promovente** deberá contemplar un sanitario por cada 15 trabajadores. El servicio de instalación y mantenimiento deberá ser por medio de una empresa especializada en manejo de aguas residuales y servicio de sanitarios portátiles.
- *Almacén temporal:* Dentro del área del **proyecto** se destinará un espacio para la construcción de un almacén o bodega temporal para resguarde del material de construcción como herramientas, cemento, varillas, etc.; con el propósito de llevar un mejor control de los materiales a usarse dentro de la obra, así como para evitar la acumulación o dispersión de estos en zonas donde no sea requerido. Ésta será construida con materiales desmontables, las sustancias que puedan causar derrames como productos químicos, combustibles, aceites y lubricantes, serán almacenadas en recipientes sellados, con su correspondiente identificación y serán colocados sobre una superficie de concreto con sistemas de contención de derrames. Este almacén contará con los señalamientos establecidos por la normatividad aplicable y su respectivo extinguidor con la capacidad necesaria de acuerdo con los volúmenes que se pretendan almacenar.
- *Contenedores de Residuos Sólidos Urbanos (RSU):* Se instalaran contenedores para disponer de residuos urbanos en áreas específicas del **proyecto**, con la finalidad de evitar que estos desechos lleguen al suelo o que por acción del aire sean llevados a otras áreas, los residuos llevaran un proceso de separación primaria, por lo que se deberá contar con un contenedor para cada tipo de residuo como son orgánicos, inorgánicos domésticos, como son cartón, plástico, envolturas de alimentos, latas, etc.
- *Oficinas temporales móviles:* Se instalarán oficinas móviles dentro del sitio de la obra con el propósito de establecer un espacio destinado a actividades administrativas y de gestión relacionadas con el **proyecto** de construcción.

C3. Construcción de infraestructura. En esta etapa se encuentra la construcción de los diversos componentes que abarcan los niveles 7 y 8, la planta baja, la planta alta (penthouse) y el rooftop. Cada una de estas estructuras tendrá especificaciones y características únicas adaptadas a sus funciones particulares. Para llevar a cabo las obras **del proyecto**, se requiere una variedad de materiales de construcción, incluyendo elementos típicos como concreto, acero, y otros como: block de concreto, arena, grava, concreto, varilla, adocreto, tapa poro, cemento plástico, asfalto oxidado, membrana para techo, granito, mármol, cerámicos (u otro material para pisos), losetas extruidas, cancelería de aluminio

anodizado o fierro, madera, tubos de cimbra para concreto reforzado, tubos de PVC, manguera plástica de alta resistencia, acero y cobre, cable eléctrico de uso rudo y para la electrificación de los departamentos de diferentes calibres. Los materiales pétreos como arena, grava y piedra se obtendrán de bancos de material autorizados en la región. Los demás materiales serán adquiridos a través de proveedores autorizados. La planificación incluye la construcción de castillos, vigas y elementos similares como base para los muros, simultáneamente con la instalación de tuberías y adaptaciones para equipos hidrosanitarios. Se llevará a cabo la adecuación de los muros para los conductos eléctricos que se instalarán en esta etapa. Además, en esta fase se comienzan a preparar los espacios de construcción para los procesos posteriores de acabado.

C4. Instalación de redes de servicios generales. Se realiza la instalación de redes de los servicios eléctricos, de comunicaciones y las instalaciones hidrosanitarias como el desagüe y distribución de agua potable, así como los sistemas de protección contra incendio, captación de aguas pluviales, alimentadores eléctricos, alumbrado, cable estructurado y sistemas especiales; finalmente, se instalará la red de gas LP para el consumo de las unidades habitacionales.

C5. Acabados. Se realizan los terminados con materiales y herrajes de primera, incluyendo mosaicos, pisos, cristalería, aluminio, colocación de barandales, mueble de baño, chapas, jaladeras, grifería, pintura, entre otros. Al interior se consideran acabados incluyendo aplicación de impermeabilizantes, colocación de pisos, pintura, herrería, carpintería, ventanas y terminado de las instalaciones eléctricas e hidráulicas. Asimismo, se contemplan los terminados e instalación de las amenidades, luminarias y demás elementos que darán servicio a la torre. Los acabados cumplen funciones de protección contra el desgaste, la humedad y el envejecimiento, así como de aislamiento térmico y acústico.

C6. Manejo de maquinaria – Etapa de Construcción. Durante la etapa de construcción, es necesario emplear una variedad de maquinaria para llevar a cabo las diferentes actividades. Es importante destacar que el mantenimiento y la reparación de la maquinaria no se llevarán a cabo dentro del predio para prevenir posibles accidentes o derrames. En su lugar, el promovente buscará un proveedor de renta de maquinaria o contratista que cumpla con los requisitos de las normativas ambientales, con el objetivo de reducir las emisiones contaminantes y el ruido, en cumplimiento con las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes. Se estima que la maquinaria a utilizar será la siguiente:

Maquinaria	Cantidad
Revolvedora 8 HP	2
Grúa torre	1
Vibrador de concreto	3
Total	**6**



El combustible requerido para la operación de la maquinaria y el suministro de materiales de construcción será proveído por las gasolineras locales cercanas al sitio del proyecto, por lo que no se requiere almacenamiento de combustible en el predio. La maquinaria de combustión interna, particularmente la grúa torre, opera con diésel.

C7. Generación de RSU, RME y RP – Etapa de Construcción. Durante esta etapa se contempla la generación de RSU por parte de los trabajadores de obra, así como la generación de residuos derivados de las actividades de construcción. Entre estos residuos se encuentra:

- Residuos orgánicos: restos de comida, vegetación producto de las actividades de despalme, material proveniente de la excavación del sitio.
- Residuos inorgánicos: envolturas, latas, envases etc
- Residuos sanitarios: materiales que se desechan en los sanitarios portátiles del proyecto
- Residuos de construcción: material cementante, restos de grava y arena, cascajo, alambres, clavos, restos de varillas, malla, madera.

C8. Desinstalación de obras provisionales y limpieza general. Al término de la obra, todas las instalaciones provisionales establecidas para esta etapa deberán ser removidas. Posteriormente, se procederá a la limpieza total de los residuos generados por la infraestructura retirada.

Etapa de operación y mantenimiento

En esta etapa se pretende el uso del total de la torre del **proyecto**, está compuesta por 4 actividades principales dedicadas principalmente al mantenimiento y funcionamiento correcto del **proyecto**.

O1. Generación de empleos temporales y permanentes. Se realizará la contratación de personal para la etapa de Operación y mantenimiento del **proyecto**. Con la finalidad de mantener la infraestructura en buenas condiciones, así como dar servicio de limpieza y atención al cliente dentro de las instalaciones del **proyecto**, se realizará la contratación permanente de personal. Se estima que el total del personal permanente del edificio durante esta etapa será de 20 trabajadores aproximadamente. Por otro lado, cuando se requieran realizar actividades de mantenimiento especiales, se realizará la contratación temporal de prestadores de servicios especializados para realizar dichas actividades.

O2. Operación y mantenimiento general del proyecto. Para mantener una infraestructura en buenas condiciones, se realizarán observaciones constantes de todas las instalaciones y se harán reparaciones cuando sea necesario de estas, el personal deberá ser capaz de reportar algún daño a infraestructura al encargado y conseguir el personal especialista para tratar el asunto que se presente. Habrá personal que se encargará de mantener las diferentes áreas limpias y en buen estado, así como de mantener caminos peatonales y pasillos limpios.





O3. Generación y manejo de residuos sólidos urbanos. Durante la fase de operación, la generación de RSU será principalmente por parte de los ocupantes de las residencias, por lo que, de igual manera, su manejo se realizará por ellos mismos, por lo que se propone se realice, por lo menos, una separación primaria. Sin embargo, para esta fase se propone que se realice una separación secundaria de los residuos sólidos urbanos en las áreas comunes del edificio. El desarrollo habitacional será el responsable de ejecutar e instalar sus contenedores para la gestión de estos residuos. Su transporte se realizará por medio de una empresa autorizada por el municipio y la disposición final se realizará en el relleno sanitario local. Dadas las características de operación del desarrollo, no se prevé la generación de residuos peligrosos o de manejo especial dentro de las actividades de operación y mantenimiento. En caso de requerirse, la disposición de estos residuos se realizará conforme a la normatividad aplicable vigente.

O4. Limpieza de la playa.

Consumos e impactos estimados

Consumo de agua potable en operación

Una vez en operación el **proyecto**, tanto los usuarios como los trabajadores demandarán un consumo de agua. Para realizar los cálculos de consumo se utilizó el "Manual de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento No. 4. Datos Básicos para Proyectos de Agua Potable y Alcantarillado" de la CONAGUA (2007). El clima que se distribuye en el área del **proyecto** corresponde a Aw2 semicálido subhúmedo, para el cual se consideró un consumo de 217 litros por habitante durante un día. Considerando todos los pisos se dispondrá de 32 habitaciones, donde cada habitación tiene la capacidad para 4 personas. En total se tendrán 128 residentes. Además, se van a contratar a 20 trabajadores.

Estimación de consumo de agua del **proyecto**

No. de personas		Gasto diario por persona (L/persona/día)	Coeficiente de variación diaria	Consumo máximo por día (m^3/día)	Gasto máximo diario (m^3/día)	Consumo total (m^3/día)
Trabajadores	20	72.3	1.4	1.446	2.0244	**40.911**
Usuarios	128	217	1.4	27.776	38.8864	
Total	**148**	—	—	**29.222**	**40.911**	

Estimación de generación de aguas residuales

Tomando como referencia la generación de aguas residuales se utilizó el mismo manual de la CONAGUA (2007). Se estima que por consumo de litros al día se genera un 75% de aguas residuales: 162.75 litros/día por residente y 54.225 litros/día por trabajador. Las aguas residuales son de origen doméstico y se descargan al sistema de drenaje y alcantarillado municipal.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

No. de personas		Generación agua residual (L/persona/día)	Generación máxima de agua residual por día (m^3)	Generación máxima de agua residual duración de la etapa (m^3)
Trabajadores	20	54.225	1.085	10.585
Usuarios	128	162.750	20.832	7,603.680
Total	**148**	—	**21.917**	**7,614.265**

*Es importante mencionar que la estimación anterior es en el supuesto de una ocupación máxima a lo largo del año, por tal motivo, es posible que el consumo de agua y generación de aguas residuales reales durante la etapa de operación del proyecto sea menor.

Generación de residuos sólidos urbanos

De acuerdo con el Atlas Nacional de Residuos Sólidos Urbanos de 2022, en Nayarit, la generación promedio de residuos sólidos urbanos (RSU) por persona es de 0.618 kg/hab/día. Durante la etapa de construcción se estima una generación total de 2,892.24 kg en 3 años, considerando 15 trabajadores y un índice de 0.206 kg/habitante/día (ajustado a jornada laboral de 8 horas). Durante la etapa de operación se estima una generación anual conforme a la siguiente tabla:

Estimación de generación de RSU anual del **proyecto**

Individuos	No. de personas	No. de días	RSU persona (kg/día)	RSU total (kg/año)
Usuarios	128	365	0.618	28,872.960
Trabajadores	20	365	0.206	1,504.400
Total	**148**	—	—	**30,377.360**

*Es importante mencionar que la estimación anterior es en el supuesto de una ocupación máxima a lo largo del año, por tal motivo, es posible que la generación real de residuos durante la etapa de operación del proyecto sea menor.

Se implementará separación primaria durante la construcción y separación secundaria en áreas comunes durante la operación, con disposición final en el relleno sanitario municipal.

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

La maquinaria de combustión interna empleada durante la construcción consiste en 2 revolvedoras 8HP, 1 grúa torre y 3 vibradores de concreto. Las emisiones estimadas provenientes de la grúa torre (principal fuente de combustión interna) son de 0.84224 kg/día de CO, 0.38528 kg/día de HC y 3.21664 kg/día de NOx. La disipación de energía estimada es de 0.093 KWh diarios. Por el tiempo y la cantidad de emisiones que se generarán, no se considera que exista peligro hacia los trabajadores o la población cercana al proyecto.

Utilización de explosivos

Declara el promovente que el uso de explosivos no es necesario para ninguna de las etapas del proyecto.





Etapa de abandono

Con las acciones preventivas y correctivas y el mantenimiento oportuno de la infraestructura, no se visualiza una etapa de desmantelamiento y/o abandono durante la vida útil del proyecto. La etapa de abandono, en caso de existir, se visualiza que pueda ocurrir pasando al menos 50 años de operación. En caso de cierre o abandono, se contemplan las siguientes actividades:

A1) Retiro de todas las redes de suministros
A2) Demolición de la infraestructura
A3) Rehabilitación del área donde se implementó el proyecto
A4) Limpieza general.

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:

Que el **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 en operación y mantenimiento y las futuras 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 el **promovente** revisó y citó en la MIA-P los instrumentos de política ambiental aplicables al proyecto, entre ellos el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT), así como las Áreas Naturales Protegidas y las Regiones Prioritarias para la Conservación de la Biodiversidad, incluyendo las Regiones Terrestres Prioritarias, Regiones Hidrológicas Prioritarias, Regiones Marinas Prioritarias y Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves; asimismo, consideró los instrumentos de planeación urbana, entre ellos el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas; de igual forma, incluyó el marco jurídico aplicable, entre ellos la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Tratados e instrumentos internacionales en materia ambiental, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y su Reglamento



en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR) y su Reglamento, la Ley General de Vida Silvestre, la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Responsabilidad Ambiental y la Ley de Planeación; asimismo, consideró la legislación estatal, entre ella la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit y su Reglamento; de igual forma, contempló los instrumentos de planeación, entre ellos el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030 y el Plan Estatal de Desarrollo Nayarit 2021-2027; así como las Normas Oficiales Mexicanas que consideró aplicables para regular las obras y actividades del proyecto.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).

El área del proyecto se encuentra en la Región Ecológica 6.32, dentro de la UAB 65 "Sierras de la Costa de Jalisco y Colima

Ficha técnica de la **UAB** 65 del **POEGT**.

UAB	Rectores del desarrollo	Coadyuvantes del desarrollo	Política ambiental	Prioridad de atención	Estrategias sectoriales
65	Preservación de Flora y Fauna	Forestal, Minería	Protección, preservación y aprovechamiento sustentable	Baja	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

Acciones y vinculación con el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio

Vinculación elaborada presentada en la MIA-P:

ACCIONES	FORMA DE CUMPLIMIENTO
Estrategia 1. Conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad.	
Fomentar y consolidar las iniciativas de protección y conservación in situ, como las áreas naturales protegidas en los ámbitos federal, estatal y municipal de conservación ecológica de los centros de población, aquellas destinadas voluntariamente a la conservación y las designadas por su importancia a nivel internacional, incrementando el número de áreas que cuentan con un financiamiento garantizado para las acciones básicas de conservación.	El proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, promovido por un particular en un área altamente perturbada por la urbanización. Por lo tanto, el promovente no tiene la competencia para realizar las acciones descritas en este punto.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Fomentar la creación de mecanismos de apoyo para las comunidades rurales, grupos de comuneros, pescadores y campesinos que tengan áreas dedicadas a la conservación o que contribuyan a la protección de la biodiversidad de su área de influencia.	El proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, promovido por un particular, por lo que no le compete la creación de los mecanismos mencionados en esta acción.
Establecer mecanismos de coordinación institucional en los tres órdenes de gobierno para la autorización de obras y actividades en áreas propuestas para la conservación del patrimonio natural.	El proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido ubicado en la zona urbana de la localidad conocida como Bucerías, fuera de áreas destinadas a la conservación, por lo que esta acción no le es aplicable al proyecto, sin embargo, para el desarrollo de este estudio, se tomaron en cuenta los ordenamientos ambientales federales, estatales y municipales a efecto de dar cumplimiento con la normatividad aplicable.
Celebrar convenios de o concertación, con instituciones involucradas en la preservación de áreas naturales para promover y proponer que las zonas susceptibles de ser declaradas como área natural protegida sean inscritas legalmente según corresponda. Asimismo, promover la elaboración de planes de manejo y el asesoramiento a los sujetos agrarios involucrados.	El proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido ubicado en la zona urbana de Bahía de Banderas, por lo que no le corresponde realizar las acciones descritas en este punto.
Estrategia 2. Recuperación de especies en riesgo.	
Promover la recuperación del tamaño de las poblaciones de especies amenazadas o en peligro de extinción, listadas 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, así como de aquellas indicadoras y/o emblemáticas cuya protección resulte en la conservación del hábitat de otras especies prioritarias y que puedan ser objeto de seguimiento (monitoreo).	El área del proyecto se encuentra dentro de un área urbanizada donde no se registró la incidencia de poblaciones de especies amenazadas o en peligro de extinción según la NOM-059-SEMARNAT-2010, sin embargo, en caso de detectar la incidencia de fauna en el predio del proyecto, se deberán aplicar las medidas emergentes necesarias para asegurar su preservación fuera del área del proyecto. Lo mismo se aplicará a las especies indicadoras y/o prioritarias o cualquier especie de vida silvestre que incida en el predio. Además, se promoverá la protección de estas especies entre los trabajadores, durante cada una de las etapas del proyecto, a pesar de que no se encuentren en una zona de alta presencia de fauna.
Diseñar planes y programas estratégicos para la restauración de Áreas Naturales Protegidas de competencia Federal que han estado sometidas a un uso y manejo constante por la actividad antrópica.	La presente acción no aplica al proyecto ya que es competencia de la federación formular y ejecutar programas de restauración ecológica. Además, el proyecto tiene como finalidad la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido en una zona urbanizada fuera de los límites de cualquier ANP.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Formular directrices sobre traslocación de especies y programas de atención para las especies exóticas, así como para el control y erradicación de especies invasoras y plagas.	Se considera que no es aplicable, debido a que no se llevará a cabo directrices sobre traslocación, control y erradicación de especies exóticas invasoras, debido a que es una acción que debe ser llevada a cabo desde los consensos gubernamentales y a que el proyecto es de carácter privado.
Erradicar especies exóticas que afectan negativamente a las especies y los ecosistemas naturales de México, con énfasis en el territorio insular y en las Áreas Naturales Protegidas de competencia Federal que se consideren prioritarias por la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas.	Aun cuando esta acción no corresponde al promovente, en la realización del proyecto se dará preferencia a las especies nativas para la implementación de las áreas verdes y se llevará a cabo una vigilancia de la fauna exótica que pudiera incidir en el predio.
Establecer disposiciones legales, administrativas y políticas en materia de traslocación y el movimiento de especies, y que favorezcan la producción, comercio y consumo de las especies nativas.	Para la realización de proyecto no se contempla lo establecido en esta acción, ya que el promovente no cuenta con las facultades para establecer disposiciones legales, administrativas y políticas.
Llevar a cabo evaluaciones técnicas y científicas sobre el impacto que provoca la autorización para la traslocación e introducción de especies, sobre especies nativas y el ambiente en general.	Esta acción no aplica al proyecto, ya que no se tiene planeado realizar la traslocación e introducción de especies.
Instrumentar el Programa de Conservación de Especies en Riesgo 2007-2012, y sus Programas de Acción para la Conservación de Especies en Riesgo.	La presente acción, es competencia de la federación, por lo que no aplica al proyecto su realización.
Fomentar la recuperación de especies en riesgo mediante proyectos de reproducción, traslocación, repoblación y reintroducción, en el marco del Sistema de Unidades de Manejo para la Conservación de Vida Silvestre (UMA).	No le corresponde al proyecto fomentar las actividades mencionadas en esta acción debido a que no se realizará reproducción, traslocación, repoblación o reintroducción y el mismo no se relaciona con el marco del Sistema de Unidades de Manejo para la Conservación de Vida Silvestre (UMA).
Estrategia 3. Conocimiento, análisis y monitoreo de los ecosistemas y su biodiversidad.	
Promover la integración de un sistema de apoyo al desarrollo científico que articule los esfuerzos, recursos y políticas de todas las instituciones de educación superior e investigación para el desarrollo e impulso de conocimiento sobre los ecosistemas y su biodiversidad.	En virtud de que el proyecto tiene como finalidad llevar a cabo la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, se considera que esta acción no se ve relacionada al desarrollo del proyecto, por lo que no es aplicable esta acción.
Formular estrategias de apropiación y manejo de la biodiversidad, en diferentes escenarios ambientales y culturales, que deriven preferentemente en el diseño de mejores técnicas de uso y el desarrollo de nuevos procesos industriales, productos y mercados para definir esquemas de manejo que permitan la sostenibilidad de los aprovechamientos.	Es competencia del sector público la formulación de estas estrategias, por lo que esta acción se encuentra fuera del alcance el proyecto.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Impulsar el desarrollo sustentable dentro de las áreas naturales protegidas y hacia fuera de ellas.	El proyecto no se encuentra dentro de ninguna ANP, no obstante, colinda con la Reserva de la Biosfera (RB) Sierra de Vallejo, se encuentra a 88.60 m. Al ser un desarrollo turístico con una superficie relativamente pequeña, las actividades amplias de desarrollo sostenible aplicables en el proyecto son: Instalar iluminación LED en todas las áreas, instalar grifos, duchas e inodoros de bajo flujo (ahorradores), y el manejo adecuado de los residuos sólidos urbanos.
Rescatar el manejo, formas de organización y valores derivados de los conocimientos empíricos o tradicionales, sean éstos etnobotánicos, etnozoológicos o de otro tipo.	En virtud de que el proyecto es de carácter turístico-habitacional, esta acción no le es aplicable.
Incorporar en la investigación sobre la biodiversidad, aspectos sociales y culturales (valores de uso, religiosos, estéticos, etc.); económicos (valor de los servicios ecológicos, usos actuales y potenciales y su aplicabilidad comercial, etc.), y de manejo (tecnologías, propagación, rehabilitación, etc.), además de los aspectos ecológicos y biológicos (demografía, diversidad genética, aspectos reproductivos, estatus, etc.).	El proyecto no tiene como finalidad realizar investigaciones sobre la biodiversidad, por lo que no le es aplicable al proyecto, sin embargo, el presente estudio incorpora algunos de estos aspectos para evaluar el impacto ambiental que producirá el proyecto y proponer las medidas adecuadas para mitigarlos.
Impulsar los estudios de valoración económica de los usos de la biodiversidad nacional, particularmente en el caso de los elementos más utilizados y de los usos que afectan negativamente los recursos.	El proyecto denominado "PANAREA" no tiene como finalidad llevar a cabo estudios de valoración económica de los usos de la biodiversidad, por lo que esta acción no es aplicable para el mismo.
Realizar esfuerzos de modelaje e investigación científica orientada a evaluar los impactos de las emisiones a la atmósfera y el efecto que produciría el cambio climático en las áreas naturales protegidas y en ecosistemas naturales, así como en la abundancia relativa de las especies que sean clasificadas como prioritarias para la conservación, de conformidad con la Ley General de Vida Silvestre, previendo los efectos que los cambios de unos acarrean para otros.	El proyecto no contempla el modelaje o investigación científica para el cumplimiento de sus objetivos, por lo que no le es aplicable, sin embargo, la presente evaluación de impacto ambiental analiza los impactos ambientales generados por el desarrollo del proyecto hacia los diferentes aspectos ambientales.
Fortalecer en todos los niveles acciones de educación ambiental encaminadas a propiciar cambios de actitud y comportamiento en la sociedad frente a la biodiversidad.	Entre las medidas de mitigación del proyecto se tiene contemplada la ejecución de pláticas informativas al personal que laborará en el proyecto, las cuales abarcaran temas de educación ambiental, como la protección a la fauna que se pueda observar durante cada una de las etapas del proyecto y el apropiado manejo de los residuos que se generen. Esta medida se desarrolla puntualmente en el Capítulo VI de esta MIA.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Monitorear ecosistemas prioritarios amenazados.	Los ecosistemas prioritarios más cercanos al área del proyecto son: la RTP Sierra de Vallejo-Río Ameca, ubicada a 88.60 m de distancia, y la RHP Cajón de Peñas – Chamela, a 38 km al sur. Finalmente, el proyecto se encuentra en la RMP Bahía de Banderas. Sin embargo, debido a que el proyecto se sitúa en una zona urbana establecida, su incidencia sobre estas áreas prioritarias es menor, adicionalmente, con el establecimiento de este proyecto no se pondrá en riesgo la zona de Bahía de Banderas.
Monitorear "puntos de calor" en tiempo real para detectar incendios.	Tomando como referencia el uso de suelo y los tipos de vegetación del INEGI Serie VII, el proyecto se encuentra dentro de la Zona Urbana. Por lo tanto, queda fuera de los puntos de calor cercanos, por lo que este criterio no se vincula directamente con su desarrollo.
Monitorear especies silvestres para su conservación y aprovechamiento.	El proyecto no pretende el aprovechamiento de especies silvestres. Debido a que se encuentra en un área urbanizada, son pocas las especies silvestres que se pueden encontrar en los alrededores, por lo que, durante cada una de las etapas del proyecto, con la finalidad de protegerlas y reubicarlas, en caso necesario, se realizaran monitoreos dentro del área del proyecto.
Monitorear y evaluar las especies exóticas o invasoras.	Esta acción no es aplicable para el proyecto ya que no se llevarán a cabo actividades de monitoreo de flora. Se dará preferencia a las especies de flora en la implementación de áreas verdes y jardines del proyecto. Durante el desarrollo del mismo, se evitará la introducción de especies exóticas o invasores.
Estrategia 4. Aprovechamiento sustentable de ecosistemas, especies, recursos genéticos y recursos naturales.	
Operar el Fondo para el Fomento al Uso Sustentable de la Biodiversidad mediante proyectos de reproducción, repoblación, traslocación y reintroducción de especies silvestres, así como el desarrollo de sus respectivos mercados.	El proyecto no prevé la realización de proyectos enfocados en especies silvestre, además, es competencia de entes gubernamentales la operación del Fondo para el Fomento al Uso Sustentable de la Biodiversidad, por lo que esta acción no le aplica al proyecto.
Fomentar el uso legal de los recursos genéticos y la distribución equitativa de los beneficios derivados de su uso.	Dado que el proyecto no contempla el aprovechamiento de recursos genéticos ni su fomento, la presente acción no le es aplicable.
Establecer mecanismos de bioseguridad para regular la manipulación de los recursos genéticos.	Esta acción no es aplicable para el desarrollo del estudio, ya que las actividades a realizar no están relacionadas con los recursos genéticos.
Realizar una evaluación, tanto en el aspecto agrícola como en el alimentario, de las bondades y riesgos derivados de la liberación, consumo o utilización de productos transgénicos y organismos modificados genéticamente, tanto para el ambiente como para la salud humana.	Esta acción no es le aplicable al desarrollo del proyecto ya que no se prevé la utilización de organismos transgénicos en actividades agrícolas.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Establecer un programa nacional de biotecnología que mida el valor económico de los recursos genéticos nativos, fomente y oriente la investigación en ingeniería genética relacionada con especies nativas, establezca criterios, salvaguardas e indicadores de seguridad, y tenga también como propósito revalorar y reanimar el saber popular en torno al uso selectivo de la biodiversidad.	El proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, en el cual, no se contemplan actividades que se relacionen con recursos genéticos. Además, esta acción está dirigida a organizaciones del sector público, por lo que no le es aplicable al proyecto.
Impulsar el conocimiento y la regulación del acceso a los recursos genéticos y sus usos, así como fomentar la expedición de patentes o registros asociados con la denominación de origen, la propiedad intelectual o el secreto industrial, según convenga, de los recursos genéticos derivados de la domesticación, selección o manipulación tradicional hecha por grupos mexicanos (indígenas, campesinos u otros).	El proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido promovido por un particular, por lo que no le es aplicable el desarrollo de estas acciones.
Estrategia 5. Aprovechamiento sustentable de los suelos y pecuarios.	
Adoptar prácticas y tecnologías en materia de uso del suelo que sean acordes a las características agroecológicas y socioeconómicas de la región que permitan la conservación, mejoramiento y recuperación de su capacidad productiva y el uso eficiente de los recursos para maximizar su productividad.	El promovente no pretende realizar el establecimiento de sistemas productivos, ya que el proyecto tiene como finalidad la construcción y operación de una torre habitacional, por lo que esta acción se encuentra fuera de sus alcances o aplicaciones.
Elaborar manuales de técnicas y prácticas exitosas de conservación de suelos.	El proyecto tiene como finalidad realizar un desarrollo habitacional, a efecto de acrecentar socioeconómicamente la zona, por lo que no tiene previsto realizar la acción mencionada en este punto.
Apoyar la realización de obras de conservación de suelo y agua a través de buenas prácticas agrícolas para regiones y cultivos, prácticas de mejoramiento de suelos y estrategias de reconversión productiva, así como el desarrollo de manuales para estos temas. Lo anterior, con un enfoque integral y preventivo, que permita a los productores rurales desarrollar sus actividades productivas con mayor certeza y de forma armónica con su entorno.	El proyecto consiste en la construcción y operación de un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical, por lo que las actividades relacionadas con la industria agrícola se encuentran fuera de sus alcances, sin embargo, se pretende llevar a cabo acciones que ayuden a mitigar los impactos al suelo y el agua durante la ejecución de las actividades del proyecto.
Apoyar el desarrollo de proyectos ganaderos sustentables, que minimicen el impacto ambiental de la ganadería, que aprovechen las excretas en la obtención de biocombustibles para reducir la liberación de gases de efecto invernadero y que apoyen la recuperación o mejoramiento de la cobertura vegetal.	Dado que el proyecto tiene como finalidad la construcción y operación de un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical, las acciones relacionadas con el Aprovechamiento sustentable de los suelos y pecuarios como lo es los sistemas de riego y la obtención de biocombustibles no le aplican al proyecto.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Proteger los agostaderos con apoyos del componente Producción Pecuaria Sustentable y Ordenamiento Ganadero y Apícola (PROGAN) del Programa de Usos Sustentable de Recursos Naturales para la Producción Primaria.	Tomando como referencia los datos vectoriales más actuales del INEGI Serie VII, la superficie del proyecto se clasifica como zona urbana. Además, en esta superficie ya existen construcciones destinadas al uso turístico. De igual manera, sitios cercanos al área del proyecto se clasifican como zona urbana y ya están ocupados por construcciones para el turismo. La zona Agropecuaria se encuentra lejos del sitio del proyecto, por lo que no se identifican zonas de agostadero cercanas, por ende, este criterio no es vinculante con el desarrollo del proyecto.
Identificar proyectos prioritarios de tecnificación del riego, dando prioridad a las regiones con menor disponibilidad de agua, con el fin de contribuir a un uso más eficiente y sustentable del recurso, elevar la productividad por volumen de agua utilizado, e incrementar la rentabilidad de las actividades agrícolas en beneficio de los productores.	El proyecto se ubica en la Cuenca Río Huicicila-San Blas, la cual tiene una alta disponibilidad de agua anual, con un volumen disponible para nuevas concesiones de 790,085 m^3 anuales (CONAGUA 2024). Las actividades del proyecto no están relacionadas con la producción agrícola.
Impulsar la reconversión productiva y tecnológica, fomentando el establecimiento de cultivos con menores requerimientos hídricos y mayor presencia en el mercado, así como la modernización integral de los sistemas de riego, desde la fuente de abastecimiento, la conducción del agua a las parcelas y su aplicación a los cultivos.	Dado que el proyecto tiene como finalidad la construcción y operación de un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical, las acciones relacionadas con el Aprovechamiento sustentable de los suelos y pecuarios como lo es los sistemas de riego y la obtención de biocombustibles no le aplican al proyecto.
Promover estudios para identificar áreas de oportunidad para inducir la realización de pequeñas y medianas obras para el manejo y conservación del suelo, agua y biodiversidad.	El proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, por lo que no se contempla la realización de obras de manejo y conservación de recursos naturales, sin embargo, se proponen medidas que buscan mitigar los impactos al suelo, agua y biodiversidad durante la ejecución de las actividades del proyecto.
Apoyo del Programa de Activos Productivos para ganadería diversificada.	Este criterio no es aplicable debido a que las actividades principales en las que va enfocado el proyecto son de carácter habitacional y no pecuario.
Estrategia 6. Modernizar la infraestructura hidroagrícola y tecnificar las superficies agrícolas.	
Incrementar la productividad del agua en distritos de riego.	El proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, por lo que las acciones relacionadas a la infraestructura hidroagrícola no aplican al proyecto.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Rehabilitar y modernizar distritos y unidades de riego y temporal tecnificado.	El proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, por lo que las acciones relacionadas a la infraestructura hidroagrícola no aplican al proyecto.
Promover el uso de agua residual tratada en los distritos de riego.	Debido a que el proyecto estará conectado al sistema de drenaje del Municipio de Bahía de Banderas, este criterio no es aplicable, pues no promoverá el uso aguas residuales en distritos de riego.
Involucrar a las Asociaciones Civiles de Usuarios de Riego y a los Comités técnicos de Aguas Subterráneas en el impulso del ahorro de volúmenes y tecnificación del riego.	El presente proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, por lo que las acciones relacionadas a la infraestructura hidroagrícola no aplican al proyecto.
Potenciar los recursos destinados a la modernización y tecnificación de la infraestructura hidroagrícola.	El presente proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, por lo que las acciones relacionadas a la infraestructura hidroagrícola no aplican al proyecto.
Estrategia 7. Aprovechamiento sustentable de los recursos forestales.	
Impulsar la ejecución de proyectos de aprovechamiento forestal sustentable en zonas rurales y/o de población indígena.	Tal acción no aplica al proyecto, puesto que la finalidad de este es la construcción y operación de una torre de usos mixtos en un área urbanizada, por lo que no se contempla un aprovechamiento forestal.
Mantener actualizada la zonificación forestal.	El proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido promovido por un particular, por lo que las acciones presentadas en esta estrategia se encuentran fuera del alcance del mismo. Además, no se contempla el aprovechamiento de recursos forestales por lo que estas acciones no le son aplicables al proyecto.
Fomentar el aprovechamiento forestal sustentable certificado.	La zona forestal más cercana al proyecto se localiza en la zona montañosa más próxima. Se determinó que el Sistema Ambiental sí incluye este tipo de uso de suelo; no obstante, la superficie del proyecto ya no cuenta con área forestal, por lo que este criterio no se vincula directamente con su desarrollo.
Instrumentar los Consejos Regionales Forestales en las Unidades de Manejo Forestal (UMAFORS).	Este criterio queda fuera de los alcances del presente proyecto, cuyos objetivos están enfocados en el desarrollo turístico.
Incrementar la cobertura del diagnóstico fitosanitario en ecosistemas forestales.	La zona donde se encuentra el presente proyecto está enclavada en la zona urbana de Bahía de Banderas. Por lo tanto, este criterio queda fuera de los alcances y las proyecciones, tanto del proyecto como de la zona urbana.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Impulsar las Promotoras de Desarrollo Forestal.	La zona donde se encuentra el presente proyecto está enclavada en la zona urbana de Bahía de Banderas. Por lo tanto, este criterio queda fuera de los alcances y las proyecciones, tanto del proyecto como de la zona urbana.
Incrementar la superficie sujeta a manejo forestal para el aprovechamiento sustentable de recursos forestales maderables y no maderables.	La zona donde se encuentra el presente proyecto está enclavada en la zona urbana de Bahía de Banderas. Por lo tanto, este criterio queda fuera de los alcances y las proyecciones, tanto del proyecto como de la zona urbana.
Estrategia 8. Valoración de los servicios ambientales.	
Realizar estudios y análisis económicos en torno al impacto de la pérdida o disminución de elementos de la biodiversidad; en particular y prioritariamente, de aquellos que presten servicios ambientales directamente relacionados con la restauración y conservación de suelo fértil, y de regulación y mantenimiento de los ciclos hidrológicos.	El área del proyecto se encuentra en un área urbanizada donde la vegetación original ha sido completamente modificada. El objetivo de la presente Manifestación de Impacto Ambiental es identificar y evaluar los impactos ambientales producidos a los diferentes factores ambientales que inciden en el área del proyecto, entre ellos la biodiversidad. En la evaluación de estos impactos se valoran los servicios ecosistémicos y se contemplan las medidas necesarias para promover su conservación.
Identificar el potencial y la distribución de la prestación de servicios ambientales, así como a los usuarios y proveedores.	En el desarrollo del proyecto no se contemplan actividades de investigación, por lo que esta acción no le es aplicable al proyecto, sin embargo, en la planeación del proyecto se evaluó el impacto de las actividades sobre los servicios ambientales.
Valorar los costos de la pérdida de los bienes y servicios ambientales asociada a la ejecución de proyectos de desarrollo.	El proyecto se encuentra en un sitio urbanizado, por lo que se prevé poca pérdida o disminución de servicios ambientales por el emplazamiento del proyecto, sin embargo, se proponen medidas de mitigación suficientes para asegurar la preservación de estos.
Ampliar la atención institucional en el otorgamiento de estímulos fiscales o cualquier otro tipo de instrumento económico, dirigido a promover mayor participación de distintos sectores en estudios ambientales, uso sustentable, protección y conservación de la biodiversidad y de los servicios ambientales.	El presente proyecto es promovido por un particular, el cual no tiene las competencias para otorgar estímulos de cualquier tipo, por lo que esta acción no le es aplicable al proyecto.
Impulsar el desarrollo de mercados locales de pago por servicios ambientales.	La finalidad del proyecto construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, por consiguiente, esta acción no le es aplicable en virtud de que este va relacionado con el desarrollo de mercados locales.
Fortalecer el cobro de derechos de goce y disfrute de las ANP.	La acción no es aplicable al proyecto, ya que este no se encuentra en una ANP y porque lo indicado les compete a entes gubernamentales.
Ampliar la superficie de los ecosistemas forestales incorporada al Programa de Pago por Servicios Ambientales.	El terreno del proyecto no se encuentra en un ecosistema forestal, ya que está ubicado en la zona urbana en Bahía de Banderas.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

	El uso de suelo, según la cartografía más actualizada del INEGI (Serie VII), es Zona Urbana, por lo que no se realizará un registro al programa de pago por servicios ambientales.
Desarrollar mercados y cadenas productivas para productos y derivados de especies silvestres y recursos naturales aprovechados de manera sustentable.	Se considera que esta acción no es aplicable para el proyecto, debido a que no se pretenden llevar a cabo el aprovechamiento de especies silvestres.
Desalentar el comercio de productos derivados del aprovechamiento no sustentable de los recursos naturales y la biodiversidad.	En virtud de que el proyecto va enfocado a la construcción y operación de un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical, esta acción no le es aplicable ya que no involucrará el aprovechamiento no sustentable de los recursos naturales.
Fortalecer el Sistema Nacional de Auditorias Técnicas Preventivas de la Comisión Nacional Forestal (CONAFOR).	Tales acciones conciernen a organismos gubernamentales, por lo que no aplica al presente proyecto.
Crear el Sistema Nacional de Certificación Forestal y de la Cadena de Custodia en la CONAFOR.	El presente criterio queda fuera de los alcances y objetivos del desarrollo del proyecto.
Fomentar el turismo de naturaleza en las ANP.	Debido a que el proyecto no se realizará en una ANP, la acción que se menciona no es aplicable.
Estrategia 9. Propiciar el equilibrio de las cuencas y acuíferos sobreexplotadas.	
Mantener actualizada la disponibilidad media anual de las aguas superficiales en las cuencas hidrológicas del país y adoptar las medidas necesarias para el registro oportuno y veraz de los volúmenes concesionados y utilizados.	El proyecto no tiene como finalidad llevar a cabo las actividades que se desprenden de esta acción por lo que esta no es aplicable para el mismo. Cabe señalar que el proyecto es promovido por un particular que no tiene la competencia para realizar lo que aquí se desprende.
Instrumentar planes de manejo de acuíferos sobreexplotados.	El proyecto tiene como finalidad la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, lo que no implica el desarrollo de planes de manejo de acuíferos. Por otro lado, el proyecto se ubica en la Cuenca Río Huicicila-San Blas, la cual tiene una alta disponibilidad de agua anual, con un volumen disponible para nuevas concesiones de 790,085 m^3 anuales (CONAGUA 2024). Indicando que el acuífero donde se distribuye el proyecto no está sobrexplotado.
Propiciar la preservación de los ecosistemas del país procurando mantener el caudal ecológico.	El proyecto tiene como finalidad en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, la cual busca ser desarrollada con un enfoque sustentable. Se prevé que las medidas de mitigación propuestas en el presente documento sean suficientes para mantener las interacciones ecosistémicas del país.
Instrumentar proyectos de recarga artificial de acuíferos.	El proyecto tiene como finalidad la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, que no plantea proyectos de recarga artificial





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

	de acuíferos dado que no se afectará significativamente la recarga de estos.
Operar Bancos de Agua.	El proyecto tiene como finalidad la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido promovido por un promovente, por lo que no se plantea entre sus actividades la operación de bancos de agua.
Desarrollar sistemas regionales de información para reforzar la gestión del agua por cuenca y acuífero.	El proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido de una torre de usos mixtos promovida por un particular, por lo que no le compete desarrollar sistemas regionales de información enfocadas en la gestión de agua.
Dar un papel más relevante a los Comités Técnicos de Aguas en la gestión de los acuíferos.	El proyecto no tiene como finalidad llevar a cabo las actividades que se desprenden de esta acción por lo que este no es aplicable para él mismo. Cabe señalar que el proyecto es promovido por un particular que no tiene facultades para realizar lo que aquí se desprende.
Fortalecer la organización y funcionamiento de los Consejos de Cuenca y sus órganos auxiliares.	El proyecto no tiene como finalidad llevar a cabo las actividades que se desprenden de esta acción por lo que este no es aplicable para él mismo. Cabe señalar que el proyecto es promovido por un particular que no tiene facultades para realizar lo que aquí se desprende.
Reforzar los sistemas de medición y verificación del cumplimiento de los volúmenes concesionados.	El proyecto no tiene como finalidad llevar a cabo las actividades que se desprenden de esta acción por lo que este no es aplicable para él mismo. Cabe señalar que el proyecto es promovido por un particular que no tiene facultades para realizar lo que aquí se desprende.
Estrategia 10. Reglamentar el uso del agua en las principales cuencas y acuíferos para su protección.	
Identificar cuerpos de agua de atención prioritaria.	El proyecto no tiene la finalidad de desarrollar un proyecto hidráulico, por lo que la acción no es aplicable al proyecto.
Instrumentar reglamentos para el uso del agua en cuencas y elaborar proyectos de reglamentos en acuíferos prioritarios.	El proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido el cual es promovido por un particular, el cual no tiene facultades para realizar las acciones descritas en estos puntos, por lo que no le son aplicables al desarrollo del proyecto.
Ejecutar el proceso de planeación, programación, presupuesto y aplicación obligatoria de los Programas Hídricos por Cuenca Prioritaria.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Establecer proyectos de veda de agua subterránea.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Actualizar decretos de veda y poligonales acordes con las condiciones de agua renovable (disponibilidad) en las cuencas y acuíferos.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Establecer declaratorias de reserva de aguas superficiales y subterráneas.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Formular reglamentos para la distribución de las aguas superficiales por cuenca y subterránea por acuífero.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Estrategia 11. Mantener en condiciones adecuadas de funcionamiento las presas administradas por la CONAGUA.	
Contar con un programa de mantenimiento de infraestructura en las presas.	Debido a la naturaleza del proyecto, las acciones presentes no son aplicables a este. Lo anterior por el hecho de que el proyecto tiene como finalidad la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido en un predio que carece de cuerpos de agua.
Crear un fondo nacional para el mantenimiento y rehabilitación de presas e infraestructura hidráulica mayor.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Asegurar que los volúmenes de agua concesionados estén acordes con la disponibilidad de las fuentes de abastecimiento.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Estrategia 12. Protección a los ecosistemas.	
Conservar los suelos mediante el fortalecimiento de instrumentos para su protección, programas de manejo sustentable de tierras y fortalecimiento de criterios ambientales en los programas agropecuarios y forestales mediante acciones transversales con la SAGARPA.	No le compete al promovente del proyecto, un particular, la realización de las acciones que se mencionan. Sin embargo, para la elaboración del proyecto se consideraron los instrumentos de la política ambiental aplicables y se establecen medidas preventivas y de mitigación relacionadas con la protección del suelo y otros componentes ambientales.
Realizar estudios para la conservación y mejoramiento de pastizales y agostaderos, a fin de impulsar la explotación racional de las tierras dedicadas a la ganadería.	La naturaleza del proyecto no tiene que ver con actividades agrícolas o ganaderas, por ello, la acción no le es aplicable.
Ejecutar proyectos de preservación y ordenamiento forestal sustentable en zonas rurales y/o de población indígena.	Debido a que el proyecto está enfocado en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, la acción no le aplica. Además, el proyecto no se ejecutará en zonas rurales y/o indígena, por lo que no tiene relación con las actividades que se desprenden de esta acción.
Regular la expansión de la frontera agrícola y ganadera hacia territorios con interés para la preservación o protección.	La naturaleza del proyecto no tiene que ver con la implementación de actividades agrícolas o ganaderas, por ello, la acción no le es aplicable.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Controlar, mitigar y prevenir la desertificación y actualizar e implementar el Programa Nacional de Lucha contra la Desertificación, fortaleciendo las capacidades mediante el Sistema Nacional de Lucha contra la Desertificación y Degradación de los Recursos Naturales (SINADES).	La naturaleza del proyecto no tiene que ver con actividades agrícolas o ganaderas, por ello, el criterio no es aplicable. No obstante, se llevarán a cabo medidas de mitigación para reducir el impacto de las actividades del proyecto sobre el suelo.
Estrategia 13. Racionalizar el uso de agroquímicos y promover el uso de biofertilizantes.	
Promover que el uso y aplicación de plaguicidas agrícolas sea realizado por profesionales certificados.	Debido a que el proyecto está enfocado en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, no tiene relación con actividades agrícolas, por lo que esta acción no le es aplicable. Sin embargo, se promoverá para jardineras el uso y aplicación de plaguicidas por personas certificadas.
Promover el manejo integrado de plagas como estrategia de control en los sistemas de producción.	Dado que el proyecto tiene como finalidad llevar a cabo la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido no se plantea entre sus actividades desarrollar sistemas de producción agrícola.
Promover la generación y uso de biofertilizantes y bioplaguicidas en las actividades agrícolas.	Dado que el proyecto tiene como finalidad llevar a cabo la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, no se plantea la generación o uso de biofertilizantes y bioplaguicidas entre las actividades del proyecto.
Estrategia 14. Restauración de ecosistemas forestales y suelos agropecuarios.	
Reforestar tierras preferentemente forestales con especies nativas, apropiadas a las distintas zonas ecológicas del país y acordes con los cambios en las tendencias climáticas.	El predio donde se pretende desarrollar el proyecto no se clasifica como terreno preferentemente forestal, sin embargo, se implementarán en jardineras y/o áreas verdes especies vegetales nativas.
Restaurar zonas con suelos erosionados y/o degradados debido a la deforestación y uso no sustentable de la tierra, mediante obras apropiadas de conservación y restauración de suelos y reforestación, poniendo énfasis en prácticas agronómicas (no mecánicas) y biológicas que mejoren la calidad de los mismos.	El proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido ubicado en un área de previa urbanización. El predio donde se pretende emplazar el proyecto no presenta suelos erosionados o degradados a consecuencia de deforestación o uso no sustentable de la tierra, por lo que esta acción no es aplicable al proyecto.
Elaborar manuales de técnicas y prácticas exitosas de conservación y restauración de ecosistemas y especies, y aplicarlos.	El proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido el cual se encuentra en un área previamente urbanizada, por lo que, para cumplir los objetivos de este, no es necesaria la elaboración o aplicación de los manuales referidas en esta acción.



Compensar las superficies forestales pérdidas debido a autorizaciones de cambio de uso del suelo, con acciones de restauración de suelos y reforestaciones en otras áreas.	El predio donde se busca emplazar el proyecto se encuentra en un área urbanizada y no en un terreno forestal, por lo que esta acción no le es aplicable al proyecto.
Aumentar la superficie con plantaciones forestales comerciales, para recuperar la cobertura forestal en zonas deforestadas, disminuir la presión sobre los bosques nativos e impulsar el mercado nacional de productos forestales.	El proyecto no tiene la finalidad generar plantaciones forestales comerciales, por lo que esta acción no le es aplicable.
Recuperar áreas degradadas por la actividad de extracción de hidrocarburos o por extracción de materiales de construcción.	Dado que el proyecto tiene como finalidad llevar a cabo la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, no se tiene previsto llevar a cabo las actividades que se describen de esta acción, por lo que este no le es aplicable.
Reforestación y revegetación de predios ganaderos apoyados, con el componente PROGAN.	El predio del proyecto no es de carácter agropecuario, por lo que esta acción no le es aplicable.
Elaborar 32 Guías Técnicas Estatales para la reforestación, revegetación y protección de agostaderos y obras y prácticas para el aprovechamiento sustentable del suelo y agua, por el componente PROGAN.	El proyecto no tiene como finalidad llevar a cabo las actividades que se desprenden de este punto, por lo que este no es aplicable para el mismo. Aunado a lo anterior, el proyecto es promovido por un particular, quien no tiene facultades para realizar la acción descrita.
Estrategia 15. Aplicación de los productos de la investigación en el sector minero al desarrollo económico y social, y al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales no renovables.	
Generar y aplicar el conocimiento geológico del territorio para promover la inversión en el sector.	El presente proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, por lo que no contempla dentro de sus actividades la promoción del sector minero mediante la generación y aplicación de conocimiento geológico dado que el proyecto se engloba dentro de la industria turístico-habitacional.
Brindar capacitación y asesoría técnica de apoyo a la minería.	Esta acción no es aplicable para el desarrollo de este estudio ni para el desarrollo del proyecto debido a que no se llevaran a cabo actividades relativas a la minería.
Apoyar con información y conocimiento geo científico a instituciones e inversionistas, para impulsar y coadyuvar en la atracción de nuevos capitales hacia la actividad minera, así como para solucionar las demandas sociales en lo relacionado al uso óptimo del suelo y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales no renovables.	El proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido y no se realizarán actividades relacionadas a la industria minera, por lo que esta acción no le aplica al promovente.
Estrategia 15BIS. Coordinación entre los sectores minero y ambiental.	



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Desarrollar acciones de colaboración entre el sector minero y las autoridades ambientales, que promuevan el desarrollo sustentable de la industria minera, así como mejorar los mecanismos específicos de gestión y control en las diferentes fases de sus actividades.	Las acciones relacionadas al sector minero no aplican al presente proyecto, ya que el proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido y no se llevarán a cabo actividades relativas a la minería.
Promover la participación de los diversos representantes del sector minero en los ordenamientos ecológicos regionales o locales que se desarrollen.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Intensificar acciones de asesoría a los medianos y pequeños mineros, para favorecer mayores niveles de cumplimiento ambiental.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Estrategia 21. Rediseñar los instrumentos de política hacia el fomento productivo del turismo.	
Diversificar y consolidar la oferta turística, a través del desarrollo de productos turísticos en las categorías de sol y playa, turismo de naturaleza, cultural, salud, cruceros, reuniones, deportivo, turismo religioso, urbano, turismo social y otros que se consideren pertinentes de acuerdo a los criterios de la política turística nacional.	El desarrollo del proyecto se reflejará en la creación de una oferta turístico-habitacional, puesto que consiste en la implementación de una torre en una zona donde predominan estas actividades, lo que propiciará el desarrollo de la zona a partir de la política nacional.
Impulsar la integración de circuitos y rutas temáticas y regionales donde se integren las diversas categorías de productos en las categorías de sol y playa, turismo de naturaleza, cultural, salud, cruceros, reuniones, deportivo, turismo religioso, urbano, turismo social y otros que se consideren pertinentes de acuerdo a los criterios de la política turística nacional.	Este criterio no es aplicable en el desarrollo del proyecto, ya que la integración de circuitos y rutas temáticas es una iniciativa que debe partir de las instancias gubernamentales locales, sin embargo, el proyecto se pudiera sumar al dar cumplimiento a los criterios de política turística nacional, además, se encuentra en un área consolidada por el atractivo turístico de sol y playa.
Vincular de manera transversal todas las acciones de planeación y desarrollo de oferta competitiva en las instancias de la SECTUR, FONATUR, Consejo de Promoción Turística de México (CPTM) y Centro de Estudios Superiores en Turismo (CESTUR).	El promovente del proyecto es un particular, el cual no tiene la competencia para desarrollar esta acción, por lo cual no le es aplicable al proyecto.
Integrar programas, acciones e instrumentos de fomento a la oferta como los programas tecnológicos, de asistencia técnica y financiamiento (MIPyMEs).	En virtud de que el proyecto está enfocado al sector turístico-habitacional, esta acción no le es aplicable.
Sistematizar y socializar la información estratégica sobre el desarrollo turístico su evolución, perspectivas y competitividad entre otros.	Para lograr los objetivos del proyecto no se contempla la realización de estas acciones, por lo que no le es aplicable al proyecto.
Incorporar criterios ambientales (tales como: sistema de tratamiento de aguas, restauración de cubierta vegetal, manejo y disposición de residuos sólidos, otros) en la autorización de desarrollos turísticos en sitios con aptitud turística.	El proyecto se conectará con la red de drenaje sanitario del organismo operador del agua municipal, de tal manera que asegura que las descargas de agua del proyecto serán tratadas adecuada-





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

	mente. Por otro lado, en el Capítulo VI de este documento se presentan las medidas pertinentes para el manejo de residuos durante todas las etapas del proyecto.
Gestionar infraestructura de bajo impacto acorde con el tipo de turismo (de naturaleza, de aventura, rural, de la salud e histórico cultural) y asegurar un mantenimiento periódico.	Las medidas de mitigación presentadas en el Capítulo VI de este estudio busca que los impactos ambientales producidos por la implementación de infraestructura urbana sean los mínimos posibles. Entre las actividades del proyecto se contempla el mantenimiento durante la operación del mismo.
Estrategia 22. Orientar la política turística del territorio hacia el desarrollo regional.	
Identificar y priorizar inversiones y acciones de política pública con criterios regionales de fortalecimiento y diversificación.	Esta acción no es aplicable debido a que el proyecto está enfocado al sector turístico-habitacional y no es de carácter social.
Identificar y priorizar inversiones y acciones de política con criterios regionales de impulso a zonas marginadas.	Tal acción no es aplicable al proyecto debido a que el proyecto se engloba en la industria turística y es promovido por un particular que no cuenta con las facultades de analizar acciones de política que impulsen zonas marginadas.
Actualizar y ampliar el Programa Agenda 21 para el Turismo Mexicano, mediante la evolución de la metodología de indicadores y el desarrollo de la capacidad de respuesta in situ para el seguimiento, verificación del cumplimiento de metas y su integración a los planes de desarrollo de los destinos turísticos.	Este criterio no es aplicable en virtud de que el proyecto es de carácter privado. Por consiguiente, no involucra a ninguna institución de carácter público.
Promover acciones de adaptación y mitigación de los efectos del cambio climático en los destinos turísticos principalmente en las costas.	La presente Manifestación de Impacto Ambiental busca que el desarrollo del proyecto mantenga un enfoque sustentable, promoviendo las medidas de prevención, mitigación y compensación para asegurar que los impactos potenciales sean lo menos adversos posibles, de tal manera que se prevenga el cambio climático. En el Capítulo VI de esta Manifestación de Impacto Ambiental se desarrollan las acciones que buscan minorizar el impacto ambiental que pudiera ser generado por la construcción del proyecto.
Participar en los programas de investigación, sobre las causas y efectos de los fenómenos naturales, el perfeccionamiento de monitoreo y alertamiento de la población y los turistas en los destinos turísticos más vulnerables del país.	El objetivo del proyecto no es de investigación, además de que la acción que se menciona es competencia de órganos gubernamentales.
Mejorar los criterios de operación de los Convenios de Coordinación en materia de reasignación de recursos, de manera que se apoyen proyectos que obedezcan a esquemas de planeación o de prioridades estratégicas regionales.	Es competencia de entes gubernamentales, la realización de convenios de coordinación, por lo que la acción no le aplica al proyecto.
Fomentar que se generen las sinergias con el CPTM y FONATUR, para evaluar y en su caso rediseñar sobre la base de su	Es competencia de entes gubernamentales, la realización de convenios de coordinación, por lo que estas acciones no le corresponden al promovente.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

evolución, cobertura geográfica y desempeño en los mercados, los programas regionales "Centros de Playa", "Mundo Maya", "Tesoros Coloniales", "Ruta de los Dioses", "Frontera Norte" y "En el Corazón de México".	
Estrategia 23. Sostener y diversificar la demanda turística domestica e internacional con mejores relaciones consumos (gastos turista) beneficio (valor de la experiencia), empleos mejor remunerados y desarrollo regional.	
Identificar segmentos de mercado nacionales e internacionales no atendidos y/o emergentes, así como sus necesidades de accesibilidad por infraestructuras, equipamientos y de financiamiento al consumo.	El desarrollo del proyecto no se relaciona específicamente con lo relativo a la diversificación de la demanda turística mediante consumos y desarrollo regional, por lo que se considera que esta estrategia no se ve relacionada con el proyecto.
Cartografiar y monitorear segmentos y nichos de mercado convencionales y especializados; actuales y emergentes.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Organizar la investigación de mercados y su socialización para apoyar la toma de decisiones entre entidades públicas, privadas y sociales.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Crear mecanismos para ampliar la práctica del turismo en el mercado doméstico.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Impulsar programas de turismo para segmentos especializados del turismo doméstico: adultos mayores, jóvenes, estudiantes, discapacitados y otros que se consideren pertinentes.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Fomentar programas de financiamiento a la demanda de turismo doméstico, incluyendo equipamiento especializado para la accesibilidad de los discapacitados.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Estrategia 31. Generar e impulsar las condiciones necesarias para el desarrollo de ciudades y zonas metropolitanas seguras, competitivas, sustentables, bien estructuradas y menos costosas.	
Atender las zonas marginadas con alta concentración de pobreza, mediante el mejoramiento de la infraestructura básica y equipamiento urbano, así como con la entrega de servicios sociales y acciones de desarrollo comunitario.	En virtud de que el proyecto no propone actividades sociales, se considera que este criterio no es aplicable, sin embargo, las características del proyecto abonan de forma positiva al desarrollo de la infraestructura de la zona urbana de Bucerías.
Fortalecer el rescate de espacios públicos deteriorados e inseguros para fomentar la identidad comunitaria, la cohesión social, la generación e igualdad de oportunidades y la prevención de conductas antisociales.	La presente acción no es aplicable al proyecto, sin embargo, se puede tomar como una oportunidad de generar cohesión social, oportunidades laborales y mejorar la infraestructura urbana.
Brindar asistencia técnica y apoyos para el fortalecimiento institucional y para la realización de estudios y proyectos en los municipios destinados al mejoramiento de la infraestructura, el equipamiento y la prestación de servicios en materia de transporte y movilidad urbana.	El presente criterio no es aplicable al proyecto, sin embargo, se puede tomar como una oportunidad de generar cohesión social, oportunidades laborales y de mejoramiento de la infraestructura.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Promover el incremento de la cobertura en el manejo de residuos sólidos urbanos.	Esta acción no le corresponde al promovente del proyecto en virtud de que no se promoverá el incremento de cobertura del manejo de residuos, sin embargo, se desprende como medida de mitigación el manejo de RSU.
Mejorar la comprensión, experiencia y disfrute de las ciudades a través de la integración de estrategias de información y mecanismos de identidad en el mobiliario urbano, lo que contribuirá a fomentar la movilidad peatonal y turística, así como el acceso a los sistemas de transporte público.	El presente criterio no es aplicable al proyecto, sin embargo, se puede tomar como una oportunidad de generar cohesión social, oportunidades laborales y el desarrollo de la infraestructura urbana.
Promover la constitución de asociaciones de municipios para que impulsen conjuntamente proyectos dirigidos a la construcción o mejoramiento de infraestructura en materia de rellenos sanitarios, drenaje, agua potable, transporte urbano y suburbano.	El proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido promovido por un particular, el cual no tiene la competencia para realizar esta acción.
Estrategia 33. Apoyar el desarrollo de capacidades para la participación social en las actividades económicas y promover la articulación de programas para optimizar la aplicación de recursos públicos que conllevan a incrementar las oportunidades de acceso a servicios en el medio rural y reducir la pobreza.	
Mejorar el ingreso promedio de los hogares rurales con menores percepciones económicas en términos reales.	En virtud de que el proyecto será desarrollado por el sector privado, el cual no cuenta con las facultades ni competencias de administrar los recursos públicos a efecto de optimizarlos e incrementar las oportunidades de acceso a servicios en el medio rural, las acciones de esta estrategia no le son aplicables.
Aplicar el Programa Especial Concurrente (PEC) (Ley de Desarrollo Rural Sustentable) a través de la Comisión Intersecretarial para el Desarrollo Rural Sustentable (CIDRS).	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Acrecentar la articulación de los recursos y esfuerzos que, en materia de desarrollo de capacidades para la población rural, impulsan los organismos públicos, sociales y privados en los ámbitos federal, estatal y municipal, mediante el fortalecimiento del Sistema Nacional de Capacitación y Asistencia Técnica Rural Integral (SINACATRI).	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Establecer proyectos regionales de carácter integral y solicitar al poder Legislativo un presupuesto específico y exclusivo para este tipo de proyectos con recursos de aplicación concurrente.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Coordinar la formulación y realización de los Programas Municipales y Estatales de Capacitación Rural Integral (PMCRI), dentro de la estrategia del SINACATRI y la operación del Servicio Nacional de Capacitación y Asistencia Técnica Rural Integral (SENACATRI).	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Atender preferentemente las demandas de los habitantes rurales de bajos ingresos en materia de desarrollo de capacidades, inversión rural y organización para la operación y consolidación de proyectos de diversificación económica y productiva, que tomen en cuenta explícitamente las necesidades e intereses de los hombres y de las mujeres.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Brindar atención prioritaria en el desarrollo de capacidades a los segmentos de la población con mayores rezagos y tradicionalmente excluidos, tales como mujeres, jóvenes e indígenas, con la finalidad de que generen sus propias iniciativas de desarrollo.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Estrategia 37. Integrar mujeres, indígenas y grupos vulnerables al sector económico-productivo en núcleos agrarios y localidades rurales vinculadas.	
Desarrollar actividades que permitan aumentar las habilidades, conocimientos y capacidad de gestión de los grupos rurales prioritarios y comunidades con presencia indígena, señalados en el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 (PND), así como asistirlos de manera permanente en sus proyectos productivos.	Estas acciones no son aplicables al proyecto ya que en este no se localizan grupos rurales prioritarios ni comunidades indígenas. Por otro lado, aunque el proyecto no contempla actividades en el sector productivo, no se hará discriminación entre las personas que participen en el proyecto.
Apoyar y promover la incorporación al desarrollo social y económico de las mujeres habitantes de los ejidos y comunidades con presencia indígena y pobreza patrimonial.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Brindar servicios que permitan la conciliación entre la vida laboral y familiar, para mejorar la calidad de vida de las mujeres, así como la de sus hijos.	El presente proyecto consiste en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, que no se vincula con en el sector social, por lo que estas acciones no le son aplicables.
Facilitar la integración de la mujer al mercado laboral mediante la expansión del sistema de estancias infantiles.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Estrategia 38. Fomentar el desarrollo de capacidades básicas de las personas en condición de pobreza.	
Asegurar que ningún niño o joven quede fuera de las instituciones educativas por tener que trabajar en actividades domésticas o productivas para asegurar su sustento o el de su familia.	Dado que el proyecto tiene como finalidad llevar a cabo la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, cuyas actividades no se relacionan con el fomento del desarrollo social, por lo que el desarrollo de las acciones descritas en esta estrategia no le aplica al proyecto, sin embargo, la construcción y operación del proyecto fomentará empleo en la zona que podrá ser realizado por cualquier persona mayor de edad que así lo solicite, lo cual, se espera, aumente el bienestar de la población en general.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Promover la asistencia y permanencia escolar a través de becas educativas para la población más pobre.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Otorgar becas y apoyo para la adquisición de útiles escolares a los niños y jóvenes de familias que viven en condición de pobreza, con el fin de que tengan acceso a una educación de calidad que les permita desarrollar sus capacidades y habilidades para vincularse de manera efectiva con el mercado de trabajo.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Apoyar a las personas en condiciones de pobreza para la entrada y permanencia a educación técnica, media y superior u otro tipo de capacitación que facilite el acceso a mejores fuentes de ingreso.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Brindar asistencia técnica y capacitación con el fin de facilitar el acceso a fuentes de financiamiento productivo.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Estrategia 42. Asegurar la definición y es respeto a los derechos de propiedad rural.	
Defender los derechos de los sujetos agrarios ante los órganos jurisdiccionales o administrativos como función permanente de servicio social, desarrollando programas permanentes de vigilancia al cumplimiento de la ley.	En virtud de que el proyecto no se localiza en una propiedad rural, ni se relaciona con actividades dirigidas a derechos agrarios, las acciones presentadas en esta estrategia no son aplicables durante el desarrollo del proyecto.
Promover programas de ordenamiento de la propiedad rural que garanticen la seguridad y certeza jurídica en la tenencia de la tierra, a fin de reducir la incidencia de conflictos en el campo y facilitar el desarrollo del mercado de tierras.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Desincorporar tierras de propiedad social para inducir el crecimiento ordenado de ciudades o centros de población.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Promover la restructuración y consolidación de las formas organizativas y asociativas al interior de los Núcleos Agrarios, para optimizar el aprovechamiento de sus recursos conforme a sus vocaciones.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Estrategia 43. Impulsar el desarrollo regional mediante acciones coordinadas entre los tres órdenes de gobierno y concertadas con la sociedad civil.	
Desarrollar herramientas de información geográfica, empleando tecnologías actuales como la Cartografía Digital y los Sistemas de Información Geográfica, para facilitar el análisis geográfico, geológico, biológico y estadístico de las características de los Núcleos Agrarios y las Localidades Rurales vinculadas, que contribuya al fortalecimiento de las actividades de organización, gestión y planeación en la propiedad rural.	Este criterio no es aplicable debido a que el proyecto no se encuentra en algún núcleo agrario o localidad rural, sin embargo, para el desarrollo del estudio se utilizaron herramientas como cartografía digital para analizar la geografía, geología, SIG, entre otras.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Contribuir al desarrollo rural sustentable, integrando y manteniendo actualizada la información registral y catastral de la propiedad rural del país.	El proyecto es promovido por un particular, por lo que no tiene las competencias para desarrollar estas acciones y no le es aplicable al proyecto.
Integrar al Catastro Rural Nacional información geográfica, geológica, biológica, de uso y vocación del suelo de los Núcleos Agrarios y Localidades Rurales vinculadas.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Estrategia 44. Impulsar el desarrollo regional mediante acciones coordinadas entre los tres órdenes de gobierno y concertadas con la sociedad civil.	
Impulsar el desarrollo social, con un enfoque de largo plazo, al reducir las disparidades regionales a través de compensar a las regiones que aún no han sido atendidas.	La finalidad del proyecto es la construcción en la construcción y operación de niveles adicionales a un desarrollo habitacional plurifamiliar vertical ya establecido, por lo que no se relaciona con lo que se desprende en estas acciones. Además, es un proyecto promovido por un particular que no tiene las facultades para realizar dichas acciones, sin embargo, el proyecto atiende la creciente demanda de infraestructura turístico-habitacional en la zona y generará empleos temporales y permanentes durante el desarrollo de las actividades.
Establecer procesos de planeación regional que generen políticas sectoriales, transversales, de impacto regional acordes con la realidad de cada región; espacios de diálogo entre los actores públicos y privados involucrados para lograr acuerdos de desarrollo regional; y mecanismos que fomenten la colaboración intersecretarial e institucional en materia de desarrollo regional.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Fomentar la formulación y aplicación de los programas de ordenamiento ecológico en las costas, estados y municipios que por sus características ambientales resulten de atención prioritaria.	El presente proyecto se realiza acorde con las especificaciones aplicables de los ordenamientos ecológicos vigentes. Su vinculación se describe en secciones posteriores de este mismo capítulo.
Promover que los instrumentos de planeación y gestión del territorio que se pretendan realizar en las diferentes regiones del país sean congruentes con los programas de ordenamiento ecológico vigentes, mediante una adecuada y eficaz coordinación interinstitucional y concertación con la sociedad organizada.	No se establece forma de cumplimiento específica en el documento.
Generar sinergia entre los sectores que tienen a cargo otros instrumentos de planeación territorial a fin de complementar e integrar políticas públicas. Tal como puede ser el ordenamiento territorial, integrado con el ordenamiento ecológico.	El promovente del presente proyecto no tiene la competencia para realizar las actividades presentadas en esta acción, sin embargo, el proyecto "PANAREA" se ha realizado acorde a los diferentes tipos de ordenamientos que gestionan el territorio en el área del proyecto.





Asimismo, hacer del conocimiento de legisladores e inversionistas estos instrumentos a fin de obtener presupuesto y recursos adicionales.	

Normas Oficiales Mexicanas aplicables al proyecto

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones	Vinculación con el Proyecto
NOM-041-SEMARNAT-2015	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	Los vehículos utilizados a lo largo de las etapas de construcción y operación del proyecto deberán estar en las condiciones necesarias para dar cumplimiento con lo que establece esta Norma Oficial Mexicana. En caso de que algún vehículo no cumpla con los límites establecidos de hidrocarburos (HC), monóxido de carbono (CO), oxígeno (O_2) y óxidos de nitrógeno (NOx), deberá ser reemplazado por otro que se encuentre en perfectas condiciones y cumpla con los parámetros de la norma.
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.	Los vehículos que utilicen diésel como combustible durante la etapa de construcción del proyecto deberán cumplir con los límites máximos permisibles de opacidad de humo proveniente del escape (expresados en coeficiente de absorción de luz o por ciento de opacidad), conforme a los parámetros establecidos en esta norma. Se verificará el cumplimiento mediante el mantenimiento adecuado de los vehículos.
NOM-050-SEMARNAT-2018	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gas licuado de petróleo, gas natural y otros combustibles alternos.	La totalidad de los vehículos del proyecto utilizarán combustibles fósiles convencionales (gasolina o diésel), por lo que esta norma no tiene campo de aplicación directo para el proyecto. No obstante, en caso de que se utilice algún vehículo con combustibles alternos, se verificará que cumpla con los límites máximos permisibles de emisión de hidrocarburos, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno y oxígeno establecidos en la misma.
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.	El área del proyecto presenta vegetación degradada por actividades humanas previas. En el Capítulo IV del presente estudio se incluye un listado potencial de especies que podrían encontrarse en el área de influencia. Con el objetivo de proteger la biodiversidad local, se prohibirá entre los trabajadores y usuarios la caza o aprovechamiento de cualquier





Norma Oficial Mexicana	Especificaciones	Vinculación con el Proyecto
		especie de flora y fauna silvestre, especialmente aquellas catalogadas en alguna categoría de riesgo conforme a esta norma.
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.	Los límites máximos establecidos en esta norma serán cumplidos durante la etapa de construcción, manteniendo los niveles de emisión de ruido por debajo de los 86 dB(A) en vehículos con peso menor a 3 toneladas y 92 dB(A) en vehículos de mayor peso. Como medida de garantía, se implementarán silenciadores en los motores de la maquinaria y se llevará un control de mantenimiento preventivo y correctivo mediante bitácoras.
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, de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.	Debido a la cercanía del proyecto con el hábitat de anidación de tortugas marinas (principalmente Lepidochelys olivacea – tortuga golfina), se cumplirán las medidas precautorias establecidas en esta norma: no se introducirán especies exóticas en la zona aledaña a la playa; no se instalarán objetos móviles que puedan atrapar o impedir el paso de tortugas; se gestionará adecuadamente la iluminación cercana a la playa de anidación dirigiéndola hacia abajo y fuera de la playa; y se evitará el tránsito vehicular en las playas de anidación durante la temporada correspondiente. Las medidas específicas se detallan en el Capítulo VI de la presente Manifestación de Impacto Ambiental.
NOM-052-SEMARNAT-2005	Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.	Los residuos peligrosos generados durante las distintas etapas del proyecto (que posean características de corrosividad, reactividad, explosividad, toxicidad, inflamabilidad o agentes infecciosos) serán almacenados en contenedores cerrados que no permitan fugas y serán clasificados conforme a lo establecido en esta norma. Su manejo, transporte y disposición final estará a cargo de una empresa especializada y autorizada, la cual deberá presentar el comprobante de disposición final y el número de autorización por parte de la autoridad correspondiente.

De la vinculación del proyecto con el uso de suelo aplicables





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Documentos Anexados en el trámite

- Convenio de Pago por Derechos de Aprovechamiento de Infraestructuras Hidráulicas y Sanitarias emitido por OROMAPAS
- Licencia de Uso de Suelo ODUMA/SUELO/0539/2022
- Licencia de Construcción Expediente ODUMA-2673/22
- Solicitud para la Prestación del Suministro de Energía Eléctrica de la CFE
- Compatibilidad Urbanística Oficio No. ODUMA/COMP/0580/2022

De la vinculación del proyecto con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (PMDU), publicado el 1 de junio de 2002 en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit mediante Decreto 8430, establece la clasificación y regulación de los usos del suelo del municipio.

De acuerdo con la información presentada, el predio donde se pretende desarrollar el proyecto se encuentra dentro del área sujeta a **ordenamiento urbano**, específicamente en la zonificación secundaria denominada **Corredor Urbano Costero (CUC)**, conforme al plano E-13 del PMDU. Esta zonificación contempla la mezcla de usos habitacionales, comerciales, de servicios, equipamiento y turísticos, por lo que el uso habitacional plurifamiliar vertical pretendido resulta acorde con la vocación urbana-turística establecida para la zona.

Asimismo, se presentó la **Modificación de Licencia de Uso de Suelo No. ODUMA/SUELO/0539/2022**, emitida por la autoridad municipal competente, como instrumento que reconoce las condiciones de uso de suelo aplicables al predio.

En cuanto a las normas de control de edificación previstas para el CUC, se presenta la siguiente comparación:

Norma de control	Establecido por el PMDU para CUC	Proyecto
Superficie mínima de lote	200 m^2	2,893.62 m^2
Densidad	4 viviendas por lote mínimo	57.87 viviendas
C.O.S.	0.45	1,302.12 m^2
C.U.S.	2.70	7,812.77 m^2
Niveles	6 niveles	6 niveles*
Estacionamientos	1 cajón por unidad privativa	32 cajones
Restricción frontal	0 m	0 m





Norma de control	Establecido por el PMDU para CUC	Proyecto
Restricción lateral	3 m	3 m
Restricción colindante con Z.F.M.T.	10 m	10 m

El proyecto contempla la adición de dos niveles a una edificación previamente autorizada de seis niveles, resultando en ocho niveles más roof top, sin considerar sótanos.

Si bien se identifican diferencias respecto de algunos parámetros de edificación, particularmente en el número de niveles, el promovente señala que la autoridad municipal cuenta con facultades para determinar las condiciones de edificación considerando las características del contexto urbano existente, de conformidad con la normativa municipal aplicable.

Por lo anterior, el **promovente** menciona que el **proyecto** resulta compatible con la zonificación CUC establecida en el PMDU en cuanto al uso de suelo y vocación urbana-turística, contando además con la correspondiente licencia de uso de suelo emitida por la autoridad municipal. Las determinaciones relativas a alturas, coeficientes, restricciones y demás parámetros de edificación corresponden al ámbito de competencia de la autoridad municipal.

Áreas Naturales Protegidas

De acuerdo con la información presentada, en las proximidades del proyecto se identifican **cuatro Áreas Naturales Protegidas:**

- Reserva de la Biosfera Sierra de Vallejo, ubicada a 88.60 m al este;
- Parque Nacional Islas Marietas, a 20.28 km al suroeste; Estero El Salado, a aproximadamente 14.70 km;
- Cuenca Alimentadora del Distrito Nacional de Riego 043, a 23.77 km.

De las áreas señaladas, la Reserva de la Biosfera Sierra de Vallejo constituye la ANP más cercana al proyecto; sin embargo, de acuerdo con la delimitación presentada en la MIA-P, el proyecto se encuentra fuera de su polígono y no existe intersección con dicha ANP ni con las restantes áreas identificadas. Asimismo, se señala que ninguna de las ANP se encuentra dentro del área de influencia del proyecto.

No pasa desapercibido para esta Oficina de Representación, que a la fecha de emisión de este resolutivo, está expedido y publicado el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local Participativo de Bahía de Banderas POELPBB**, publicado



en el Periódico Oficial El Estado de Nayarit el 29 de mayo de 2026. No obstante, su aplicabilidad no resulta materializable en este caso, en tanto que las obras se encuentran construídas y actuadas por **PROFEPA.**

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

Área de influencia del proyecto.

Se estimó un radio de amortiguamiento de 500 m a partir de la ubicación del predio para el proyecto. Aunque el radio alcanza una porción del cuerpo de agua, esta superficie no se considera para el diagnóstico ambiental, ya que la magnitud del proyecto y la ausencia de actividades en esa zona no generarán afectación. Por lo tanto, la superficie total para el Área de Influencia es de **49.742 hectáreas.**

Delimitación del Sistema Ambiental.

Los límites definidos para el Sistema Ambiental son: una franja de forestación con vegetación nativa hacia el Noroeste y Norte; una vialidad general al Noreste; el límite de la localidad de Bucerías y una vialidad regional al Este y Sureste; y, finalmente, la línea previa al inicio de la zona de playa hacia el Sur. La superficie total de este Sistema Ambiental es de **1,378.101 hectáreas.**

Medio biótico.

Vegetación.

Usos de suelo y tipos de vegetación para el sistema ambiental

CLAVE	USOS DE SUELO Y TIPOS DE VEGETACIÓN	SUPERFICIE (ha)	%
Atp (A-P)	Agricultura de Temporal Permanente (Anual-Permanente)	52.396	3.80
AtpA	Agricultura de Temporal Permanente-Anual		
F(S)b(c)	Vegetación secundaria de Selva Baja Caducifolia	581.012	42.16
F(S)m(sc)	Vegetación secundaria de Selva Mediana Subcaducifolia	32.649	2.37
F(S)m(sc)-Pi	Vegetación Secundaria de Selva Mediana Subcaducifolia-Pastizal inducido	116.703	8.47
FSb(c)	Selva Baja Caducifolia	63.908	4.64
FSb(c)-FSm(sc)	Selva Baja Caducifolia-Selva Mediana Subcaducifolia	35.765	2.60

FSm(sc)	Selva Mediana Subcaducifolia	211.956	15.38
Pi	Pastizal Inducido	18.405	1.34
Pi-F(S)b(c)	Pastizal Inducido-Vegetación Secundaria de Selva Baja Caducifolia	195.603	14.19
Pi-F(S)b(sc)	Pastizal Inducido-Vegetación Secundaria de Selva Baja Subcaducifolia	56.275	4.08
	TOTAL	**13.429**	**0.97**
	TOTAL DEL ÁREA DE INFLUENCIA	**1,378.101**	**100.00**

Usos de suelo actuales para el Sistema Ambiental

USO DE SUELO	SUPERFICIE (ha)	%
Área de playa	43.964	3.19
Terreno Forestal	75.517	5.48
Agropecuario	647.886	47.01
Zona Urbana	610.734	44.32
TOTAL DEL ÁREA DE INFLUENCIA	**1,378.101**	**100.00**

Usos de suelo actuales para el área de influencia

USO DE SUELO	SUPERFICIE (ha)	%
Terreno Forestal	1.212	2.44
Agropecuario	24.125	48.50
Zona Urbana	24.405	49.10
TOTAL DEL ÁREA DEL PROYECTO	**49.742**	**100.00**

Área del Proyecto

De acuerdo con la MIA-P, el sitio del proyecto fue clasificado como zona urbana. La vegetación presente en esta superficie del predio del proyecto ha sido fuertemente modificada por el ser humano, ya que se pueden encontrar individuos de las especies Ficus benjamina L., Bougainvillea glabra Choisy, Cocos nucifera L., Distichlis spicata (L.) Greene, Digitaria bicornis (Lam.) Roem. & Schult., Ravenala madagascariensis Sonn., Spathodea campanulata P. Beauv, Musa x paradisiaca L. y Mangifera indica L.

Especies bajo protección legal

De acuerdo con la revisión que se realizó en la NOM-059-SEMARNAT-2010, dentro del listado potencia que se elaboró se identificaron, dos especies en estatus de amenazada (A), dos en peligro de extinción (P) y una sujeta a protección especial (Pr). De las cinco especies una es endémica de México (Bursera arborea), las demás tienes distribución amplia, encontrándose en territorio de otras naciones. A continuación, se presentan cada una de las especies registradas bajo protección legal que fueron citados en la MIA-P.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Especies protegidas por la NOM-059-SEMARNAT-2010 que potencialmente se puedan encontrar presentes en el sistema ambiental y área de influencia

FAMILIA	ESPECIE	FORMA BIOLÓGICA	CATEGORÍA NOM-059
Burseraceae	*Bursera arborea*	A	(A) endémica
Fabaceae	*Platymiscium lasiocarpum*	A	(P) no endémica
Meliaceae	*Cedrela odorata*	A	(Pr) no endémica
Sapotaceae	*Sideroxylon cartilagineum*	A	(P) no endémica
Zygophyllaceae	*Guaiacum coulteri*	A	(A) no endémica

Fauna

Listados potenciales para los distintos grupos faunísticos

Listado potencial de anfibios

ORDEN	FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	NOM-059
ANURA	Bufonidae	*Rhinella marina*	Sapo Gigante	
	Bufonidae	*Rhinella horribilis*	Sapo Gigante	
	Bufonidae	*Incilius marmoreus*	Sapo Jaspeado	
	Bufonidae	*Incilius mazatlanensis*	Sapito Pinto de Mazatlán	
	Craugastoridae	*Craugastor occidentalis*	Ranita Ladradora Costeña	
	Craugastoridae	*Craugastor hobartsmithi*	Rana Ladradora Pigmea	
	Craugastoridae	*Craugastor vocalis*	Rana de Arroyo del Pacífico	
	Eleutherodactylidae	*Eleutherodactylus nitidus*	Rana Fisgona Deslumbrante	
	Eleutherodactylidae	*Eleutherodactylus pallidus*	Rana Chirriadora Pálida	Pr
	Eleutherodactylidae	*Eleutherodactylus modestus*	Rana Chirriadora Dedos Chatos	Pr
	Hylidae	*Hyla arenicolor*	Ranita de Cañón	
	Hylidae	*Hyla eximia*	Rana Arborícola de Montaña	
	Hylidae	*Agalychnis dacnicolor*	Ranita Verduzca	
	Hylidae	*Exerodonta smaragdina*	Ranita de Pastizal	Pr
	Hylidae	*Scinax staufferi*	Rana Arborícola Trompuda	
	Hylidae	*Sarcohyla bistincta*	Rana de Árbol de Pliegue-Mexicana	Pr
	Hylidae	*Smilisca baudinii*	Rana Arborícola Mexicana	
	Hylidae	*Smilisca fodiens*	Rana de Árbol de Tierras Bajas	
	Hylidae	*Tlalocohyla smithii*	Rana de Árbol Mexicana Enana	
	Hylidae	*Trachycephalus vermiculatus*	Rana Arborícola Vermiculada	
	Hylidae	*Trachycephalus typhonius*	Rana Arborícola Lechosa	
	Hylidae	*Triprion spatulatus*	Rana Pico de Pato del Pacífico	
	Leptodactylidae	*Leptodactylus melanonotus*	Ranita Hojarasca	





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

	Ranidae	*Lithobates forreri*	Rana Leopardo de Forrer	Pr
	Ranidae	*Lithobates psilonota*	Rana Espalda Lisa	
	Ranidae	*Lithobates pustulosus*	Rana de Rayas Blancas	Pr
	Scaphiopodidae	*Spea multiplicata*	Sapo Montícola de Espuela	
	Microhylidae	*Hypopachus ustus*	Sapo Boca Angosta Huasteco	Pr
	Microhylidae	*Hypopachus variolosus*	Rana Termitera	

Listado potencial de reptiles

ORDEN	SUBORDEN	FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	NOM-059
Squamata	Sauria	Anolidae	*Anolis nebulosus*	Abaniquillo Pañuelo del Pacífico	
	Sauria	Anguidae	*Gerrhonotus liocephalus*	Lagartija Caimán Sureña	Pr
	Sauria	Euplepharidae	*Coleonyx nemoralis*	Gecko Mexicano de Bandas	
	Sauria	Gekkonidae	*Hemidactylus frenatus*	Besucona Asiática	
	Sauria	Gekkonidae	*Lepidodactylus lugubris*	Geco Enlutado	
	Sauria	Gekkonidae	*Gehyra mutilata*	Geco Plano	
	Sauria	Corytophanidae	*Basiliscus vittatus*	Toloque Rayado	
	Sauria	Phyllodactylidae	*Phyllodactylus lanei*	Salamanquesa Patas de Res	
	Sauria	Iguanidae	*Iguana iguana*	Iguana Verde	Pr
	Sauria	Iguanidae	*Ctenosaura pectinata*	Iguana Mexicana de Cola Espinosa	A
	Sauria	Phrynosomatidae	*Sceloporus grammicus*	Lagartija Espinosa del Mezquite	Pr
	Sauria	Phrynosomatidae	*Sceloporus clarkii*	Lagartija Espinosa del Noroeste	
	Sauria	Phrynosomatidae	*Sceloporus horridus*	Lagartija Espinosa del Pacífico	
	Sauria	Phrynosomatidae	*Sceloporus scalaris*	Lagartija Espinosa de Pastizal	
	Sauria	Phrynosomatidae	*Sceloporus utiformis*	Lagartija Espinosa del Pacífico	
	Sauria	Phrynosomatidae	*Sceloporus torquatus*	Lagartija Espinosa de Collar	
	Sauria	Phrynosomatidae	*Sceloporus melanorhinus*	Lagartija Espinosa de Hocico Negro	
	Sauria	Phrynosomatidae	*Urosaurus bicarinatus*	Lagartija de Árbol del Pacífico	
	Sauria	Teiidae	*Holcosus undulatus*	Lagartija Arcoíris	
	Sauria	Teiidae	*Aspidoscelis lineattissimus*	Huico de Líneas de Jalisco	Pr
	Sauria	Teiidae	*Aspidoscelis communis*	Huico Moteado Gigante de la Costa de Jalisco	Pr
	Sauria	Teiidae	*Aspidoscelis costatus*	Huico Llanero	Pr
	Sauria	Helodermatidae	*Heloderma horridum*	Lagarto de Chaquira	A
	Serpentes	Colubridae	*Conophis vittatus*	Culebra Guardacaminos Rayada	
	Serpentes	Colubridae	*Coniophanes lateritius*	Culebra Lisa	
	Serpentes	Colubridae	*Drymarchon melanurus*	Víbora Negra	





	Serpentes	Colubridae	*Drymobius margaritiferus*	Culebra Corredora de Petatillos	
	Serpentes	Colubridae	*Senticolis triaspis*	Culebra Ratonera	
	Serpentes	Colubridae	*Dipsas gaigeae*	Culebra Caracolera	Pr
	Serpentes	Colubridae	*Geophis annuliferus*	Culebra Caracolera del Occidente	Pr
	Serpentes	Colubridae	*Geophis dugesii*	Minador	
	Serpentes	Colubridae	*Hypsiglena torquata*	Culebra Nocturna del Pacífico	Pr
	Serpentes	Colubridae	*Leptodeira maculata*	Escombrera del Suroeste Mexicano	Pr
	Serpentes	Colubridae	*Mastigodryas melanolomus*	Culebra Lagartijera Común	
	Serpentes	Colubridae	*Oxybelis microphthalmus*	Bejuquilla Café	
	Serpentes	Colubridae	*Masticophis mentovarius*	Culebra Chirriadora Neotropical	
	Serpentes	Colubridae	*Salvadora mexicana*	Culebra Chata del Pacífico	Pr
	Serpentes	Colubridae	*Lampropeltis polyzona*	Falsa Coralillo Real Occidental	
	Serpentes	Colubridae	*Tropidodipsas philippii*	Culebra Caracolera del Pacífico	Pr
	Serpentes	Colubridae	*Sibon nebulatus*	Culebra Caracolera Jaspeada	
	Serpentes	Colubridae	*Thamnophis validus*	Culebra Listonada de la Costa Oeste	
	Serpentes	Colubridae	*Trimorphodon biscutatus*	Culebra Lira	
	Serpentes	Colubridae	*Rhadinaea hesperia*	Culebra Rayada Occidental	Pr
	Serpentes	Loxocemidae	*Loxocemus bicolor*	Serpiente Chatilla	Pr
	Serpentes	Leptotyphlopidae	*Rena humilis*	Culebrilla Ciega Occidental	
	Serpentes	Elapidae	*Micrurus distans*	Serpiente Coralillo del Occidente Mexicano	Pr
	Serpentes	Elapidae	*Micrurus proximans*	Coralillo Nayarita	Pr
	Serpentes	Boidae	*Boa sigma*	Boa de la Costa Oeste Mexicana	
	Serpentes	Viperidae	*Agkistrodon bilineatus*	Cantil Enjaquimado	Pr
	Serpentes	Viperidae	*Crotalus basiliscus*	Cascabel del Pacífico	Pr
Testudines	—	Emydidae	*Trachemys ornata*	Jicotea Occidental	
	—	Geoemydidae	*Rhinoclemmys pulcherrima*	Tortuga de Monte Pintada	A
	—	Cheloniidae	*Chelonia mydas agassizii*	Tortuga Verde/Prieta	P
	—	Cheloniidae	*Lepidochelys olivacea*	Tortuga Golfina	P
	—	Cheloniidae	*Caretta caretta*	Tortuga Caguama	P
	—	Kinosternidae	*Kinosternon integrum*	Tortuga Pecho Quebrado Mexicana	Pr

Listado de avifauna potencial

ORDEN	FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	NOM-059
Anseriformes	Anatidae	*Dendrocygna autumnalis*	Pijije Alas Blancas	
Anseriformes	Anatidae	*Cairina moschata*	Pato Real	P
Anseriformes	Anatidae	*Spatula clypeata*	Pato Cucharón Norteño	





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Anseriformes	Anatidae	*Spatula discors*	Cerceta Alas Azules	
Galliformes	Cracidae	*Ortalis poliocephala*	Chachalaca Pálida	
Galliformes	Cracidae	*Ortalis wagleri*	Chachalaca Vientre Castaño	
Galliformes	Cracidae	*Penelope purpurascens*	Pava Cojolita	A
Galliformes	Odontophoridae	*Callipepla douglasii*	Codorniz Cresta Dorada	
Podicipediformes	Podicipedidae	*Tachybaptus dominicus*	Zambullidor Menor	Pr
Podicipediformes	Podicipedidae	*Podilymbus podiceps*	Zambullidor Pico Grueso	
Columbiformes	Columbidae	*Columba livia*	Paloma Doméstica	
Columbiformes	Columbidae	*Patagioenas flavirostris*	Paloma Morada	
Columbiformes	Columbidae	*Streptopelia decaocto*	Paloma de Collar Turca	
Columbiformes	Columbidae	*Columbina inca*	Tortolita Cola Larga	
Columbiformes	Columbidae	*Columbina passerina*	Tortolita Pico Rojo	
Columbiformes	Columbidae	*Columbina talpacoti*	Tortolita Canela	
Columbiformes	Columbidae	*Leptotila verreauxi*	Paloma Arroyera	
Columbiformes	Columbidae	*Zenaida asiatica*	Paloma Alas Blancas	
Columbiformes	Columbidae	*Zenaida macroura*	Huilota Común	
Cuculiformes	Cuculidae	*Crotophaga sulcirostris*	Garrapatero Pijuy	
Cuculiformes	Cuculidae	*Morococcyx erythropygus*	Cuclillo Terrestre	
Cuculiformes	Cuculidae	*Geococcyx velox*	Correcaminos Tropical	
Cuculiformes	Cuculidae	*Piaya cayana*	Cuclillo Canelo	
Cuculiformes	Cuculidae	*Coccyzus americanus*	Cuclillo Pico Amarillo	
Cuculiformes	Cuculidae	*Coccyzus minor*	Cuclillo Manglero	
Caprimulgiformes	Caprimulgidae	*Chordeiles acutipennis*	Chotacabras Menor	
Caprimulgiformes	Caprimulgidae	*Antrostomus ridwayi*	Tapacaminos Tucuchillo	
Caprimulgiformes	Trochilidae	*Amazilia rutila*	Colibrí Canelo	
Caprimulgiformes	Trochilidae	*Cynanthus latirostris*	Colibrí Pico Ancho Norteño	
Caprimulgiformes	Trochilidae	*Ramosomyia violiceps*	Colibrí Corona Violeta	
Caprimulgiformes	Trochilidae	*Heliomaster constantii*	Colibrí Picudo Occidental	
Caprimulgiformes	Trochilidae	*Phaethornis mexicanus*	Colibrí Ermitaño Mexicano	
Caprimulgiformes	Trochilidae	*Archilochus colubris*	Colibrí Garganta Rubí	
Caprimulgiformes	Trochilidae	*Archilochus alexandri*	Colibrí Barba Negra	
Gruiformes	Rallidae	*Fulica americana*	Gallareta Americana	
Gruiformes	Rallidae	*Porzana carolina*	Polluela Sora	
Gruiformes	Rallidae	*Gallinula galeata*	Gallineta Frente Roja	
Gruiformes	Rallidae	*Porphyrio martinica*	Gallineta Morada	
Charadriiformes	Recurvirostridae	*Himantopus mexicanus*	Monjita Americana	
Charadriiformes	Recurvirostridae	*Recurvirostra americana*	Avoceta Americana	
Charadriiformes	Charadriidae	*Charadrius vociferus*	Chorlo Tildío	
Charadriiformes	Charadriidae	*Charadrius semipalmatus*	Chorlo Semipalmeado	
Charadriiformes	Jacanidae	*Jacana spinosa*	Jacana Norteña	
Charadriiformes	Scolopacidae	*Tringa semipalmata*	Playero Pihuihuí	
Charadriiformes	Scolopacidae	*Tringa incana*	Playero Vagabundo	
Charadriiformes	Scolopacidae	*Tringa flavipes*	Patamarilla Menor	





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Charadriiformes	Scolopacidae	*Actitis macularius*	Playero Alzacolita	
Charadriiformes	Scolopacidae	*Numenius phaeopus*	Zarapito Trinador	
Charadriiformes	Scolopacidae	*Limnodromus scolopaceus*	Costurero Pico Largo	
Charadriiformes	Laridae	*Larus heermanni*	Gaviota Plomiza	Pr
Charadriiformes	Laridae	*Larus delawarensis*	Gaviota Pico Anillado	
Charadriiformes	Laridae	*Leucophaeus atricilla*	Gaviota Reidora	
Charadriiformes	Laridae	*Leucophaeus pipixcan*	Gaviota de Franklin	
Charadriiformes	Laridae	*Thalasseus elegans*	Charrán Elegante	Pr
Charadriiformes	Laridae	*Thalasseus maximus*	Charrán Real	
Ciconiiformes	Ciconiidae	*Mycteria americana*	Cigüeña Americana	Pr
Suliformes	Fregatidae	*Fregata magnificens*	Fragata Tijereta	
Suliformes	Sulidae	*Sula sula*	Bobo Patas Rojas	A
Suliformes	Sulidae	*Sula leucogaster*	Bobo Café	
Suliformes	Sulidae	*Sula nebouxii*	Bobo Patas Azules	Pr
Suliformes	Anhingidae	*Anhinga anhinga*	Anhinga Americana	
Suliformes	Phalacrocoracidae	*Nannopterum brasilianum*	Cormorán Neotropical	
Pelecaniformes	Pelecanidae	*Pelecanus erythrorhynchos*	Pelícano Blanco Americano	
Pelecaniformes	Pelecanidae	*Pelecanus occidentalis*	Pelícano Café	
Pelecaniformes	Ardeidae	*Botaurus lentiginosus*	Avetoro Norteño	A
Pelecaniformes	Ardeidae	*Ardea alba*	Garza Blanca	
Pelecaniformes	Ardeidae	*Ardea herodias*	Garza Morena	
Pelecaniformes	Ardeidae	*Bubulcus ibis*	Garza Ganadera	
Pelecaniformes	Ardeidae	*Butorides virescens*	Garcita Verde	
Pelecaniformes	Ardeidae	*Egretta caerulea*	Garza Azul	
Pelecaniformes	Ardeidae	*Egretta thula*	Garza Dedos Dorados	
Pelecaniformes	Ardeidae	*Nyctanassa violacea*	Garza Nocturna Corona Clara	
Pelecaniformes	Threskiornithidae	*Platalea ajaja*	Espátula Rosada	
Cathartiformes	Cathartidae	*Cathartes aura*	Zopilote Aura	
Cathartiformes	Cathartidae	*Coragyps atratus*	Zopilote Común	
Accipitriformes	Pandionidae	*Pandion haliaetus*	Águila Pescadora	
Accipitriformes	Accipitridae	*Buteo plagiatus*	Aguililla Gris	
Accipitriformes	Accipitridae	*Buteo albonotatus*	Aguililla Aura	Pr
Accipitriformes	Accipitridae	*Buteogallus anthracinus*	Aguililla Negra Menor	Pr
Accipitriformes	Accipitridae	*Buteogallus urubitinga*	Aguililla Negra Mayor	Pr
Accipitriformes	Accipitridae	*Parabuteo unicinctus*	Aguililla Rojinegra	Pr
Accipitriformes	Accipitridae	*Geranoaetus albicaudatus*	Aguililla Cola Blanca	Pr
Accipitriformes	Accipitridae	*Buteo jamaicensis*	Aguililla Cola Roja	
Accipitriformes	Accipitridae	*Accipiter cooperii*	Gavilán de Cooper	Pr
Strigiformes	Tytonidae	*Tyto alba*	Lechuza de Campanario	
Strigiformes	Strigidae	*Glaucidium brasilianum*	Tecolote Bajeño	
Strigiformes	Strigidae	*Glaucidium palmarum*	Tecolote Colimense	Pr
Strigiformes	Strigidae	*Strix virgata*	Búho Café	
Strigiformes	Strigidae	*Asio flammeus*	Búho Sabanero	Pr





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Trogoniformes	Trogonidae	*Trogon citreolus*	Coa Citrina	
Trogoniformes	Trogonidae	*Trogon elegans*	Coa Elegante	
Coraciiformes	Momotidae	*Momotus mexicanus*	Momoto Corona Canela	
Coraciiformes	Alcedinidae	*Megaceryle torquata*	Martín Pescador de Collar	
Coraciiformes	Alcedinidae	*Megaceryle alcyon*	Martín Pescador Norteño	
Coraciiformes	Alcedinidae	*Chloroceryle amazona*	Martín Pescador Amazónico	
Coraciiformes	Alcedinidae	*Chloroceryle americana*	Martín Pescador Verde	
Piciformes	Picidae	*Dryobates scalaris*	Carpintero Mexicano	
Piciformes	Picidae	*Melanerpes chrysogenys*	Carpintero Enmascarado	
Piciformes	Picidae	*Sphyrapicus varius*	Carpintero Moteado	
Piciformes	Picidae	*Campephilus guatemalensis*	Carpintero Pico Plateado	Pr
Piciformes	Picidae	*Dryocopus lineatus*	Carpintero Lineado	
Falconiformes	Falconidae	*Herpetotheres cachinnans*	Halcón Guaco	
Falconiformes	Falconidae	*Micrastur semitorquatus*	Halcón Selvático de Collar	Pr
Falconiformes	Falconidae	*Caracara plancus*	Caracara Quebrantahuesos	
Falconiformes	Falconidae	*Falco rufigularis*	Halcón Murcielaguero	
Falconiformes	Falconidae	*Falco peregrinus*	Halcón Peregrino	Pr
Falconiformes	Falconidae	*Falco sparverius*	Cernícalo Americano	
Psittaciformes	Psittacidae	*Amazona finschi*	Loro Corona Lila	P
Psittaciformes	Psittacidae	*Amazona albifrons*	Loro Frente Blanca	Pr
Psittaciformes	Psittacidae	*Forpus cyanopygius*	Periquito Catarino	Pr
Psittaciformes	Psittacidae	*Eupsittula canicularis*	Perico Frente Naranja	Pr
Psittaciformes	Psittacidae	*Ara militaris*	Guacamaya Verde	P
Passeriformes	Furnariidae	*Xiphorhynchus flavigaster*	Trepatroncos Bigotudo	
Passeriformes	Tityridae	*Tityra semifasciata*	Titira Puerquito	P
Passeriformes	Tyrannidae	*Camptostoma imberbe*	Mosquerito Chillón	
Passeriformes	Tyrannidae	*Myiopagis viridicata*	Mosquerito Verdoso	
Passeriformes	Tyrannidae	*Contopus cooperi*	Papamoscas Boreal	
Passeriformes	Tyrannidae	*Contopus sordidulus*	Papamoscas del Oeste	
Passeriformes	Tyrannidae	*Contopus pertinax*	Papamoscas José María	
Passeriformes	Tyrannidae	*Empidonax traillii*	Papamoscas Saucero	
Passeriformes	Tyrannidae	*Empidonax hammondii*	Papamoscas de Hammond	
Passeriformes	Tyrannidae	*Empidonax albigularis*	Papamoscas Garganta Blanca	
Passeriformes	Tyrannidae	*Empidonax difficilis*	Papamoscas Amarillo Norteño	
Passeriformes	Tyrannidae	*Empidonax minimus*	Papamoscas Chico	
Passeriformes	Tyrannidae	*Empidonax wrightii*	Papamoscas Bajacolita	
Passeriformes	Tyrannidae	*Sayornis nigricans*	Papamoscas Negro	
Passeriformes	Tyrannidae	*Sayornis saya*	Papamoscas Llanero	
Passeriformes	Tyrannidae	*Pyrocephalus rubinus*	Papamoscas Cardenalito	
Passeriformes	Tyrannidae	*Attila spadiceus*	Mosquero Atila	
Passeriformes	Tyrannidae	*Myiarchus tuberculifer*	Papamoscas Triste	
Passeriformes	Tyrannidae	*Myiarchus cinerascens*	Papamoscas Garganta Ceniza	
Passeriformes	Tyrannidae	*Myiarchus tyrannulus*	Papamoscas Gritón	





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Passeriformes	Tyrannidae	*Myiarchus nuttingi*	Papamoscas Huí	
Passeriformes	Tyrannidae	*Pitangus sulphuratus*	Luis Bienteveo	
Passeriformes	Tyrannidae	*Myiozetetes similis*	Luisito Común	
Passeriformes	Tyrannidae	*Myiodynastes luteiventris*	Papamoscas Rayado Común	
Passeriformes	Tyrannidae	*Tyrannus melancholicus*	Tirano Pirirí	
Passeriformes	Tyrannidae	*Tyrannus vociferans*	Tirano Chibiú	
Passeriformes	Tyrannidae	*Tyrannus crassirostris*	Tirano Pico Grueso	
Passeriformes	Vireonidae	*Vireo atricapilla*	Vireo Gorra Negra	P
Passeriformes	Vireonidae	*Vireo bellii*	Vireo de Bell	
Passeriformes	Vireonidae	*Vireo cassinii*	Vireo de Cassin	
Passeriformes	Vireonidae	*Vireo plumbeus*	Vireo Plomizo	
Passeriformes	Vireonidae	*Vireo gilvus*	Vireo Gorjeador	
Passeriformes	Vireonidae	*Vireo flavoviridis*	Vireo Verdeamarillo	
Passeriformes	Vireonidae	*Vireo pallens*	Vireo Manglero	Pr
Passeriformes	Vireonidae	*Vireo hypochryseus*	Vireo Amarillo	
Passeriformes	Laniidae	*Lanius ludovicianus*	Verdugo Americano	
Passeriformes	Corvidae	*Calocitta colliei*	Urraca Cara Negra	
Passeriformes	Corvidae	*Cyanocorax sanblasianus*	Chara de San Blas	
Passeriformes	Corvidae	*Corvus corax*	Cuervo Común	
Passeriformes	Hirundinidae	*Riparia riparia*	Golondrina Ribereña	
Passeriformes	Hirundinidae	*Tachycineta bicolor*	Golondrina Bicolor	
Passeriformes	Hirundinidae	*Tachycineta albilinea*	Golondrina Manglera	
Passeriformes	Hirundinidae	*Progne chalybea*	Golondrina Pecho Gris	
Passeriformes	Hirundinidae	*Stelgidopteryx serripennis*	Golondrina Alas Aserradas	
Passeriformes	Hirundinidae	*Hirundo rustica*	Golondrina Tijereta	
Passeriformes	Hirundinidae	*Petrochelidon pyrrhonota*	Golondrina Risquera	
Passeriformes	Polioptilidae	*Polioptila caerulea*	Perlita Azulgrís	
Passeriformes	Polioptilidae	*Polioptila nigriceps*	Perlita Sinaloense	
Passeriformes	Troglodytidae	*Troglodytes aedon*	Saltapared Común	
Passeriformes	Troglodytidae	*Pheugopedius felix*	Saltapared Feliz	
Passeriformes	Troglodytidae	*Thryophilus sinaloa*	Saltapared Sinaloense	
Passeriformes	Mimidae	*Melanotis caerulescens*	Mulato Azul	
Passeriformes	Mimidae	*Mimus polyglottos*	Centzontle Norteño	
Passeriformes	Turdidae	*Catharus ustulatus*	Zorzal de Anteojos	
Passeriformes	Turdidae	*Catharus aurantiirostris*	Zorzal Pico Naranja	
Passeriformes	Turdidae	*Turdus rufopalliatus*	Mirlo Dorso Canela	
Passeriformes	Passeridae	*Passer domesticus*	Gorrión Doméstico	
Passeriformes	Fringillidae	*Euphonia godmani*	Eufonía Garganta Negra Mexicana	
Passeriformes	Fringillidae	*Haemorhous mexicanus*	Pinzón Mexicano	
Passeriformes	Fringillidae	*Spinus notatus*	Jilguerito Encapuchado	
Passeriformes	Fringillidae	*Spinus psaltria*	Jilguerito Dominico	
Passeriformes	Rhodinocichlidae	*Rhodinocichla rosea*	Tangara Pecho Rosa	
Passeriformes	Passerellidae	*Peucaea ruficauda*	Zacatonero Corona Rayada	





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Passeriformes	Passerellidae	*Peucaea botterii*	Zacatonero de Botteri	
Passeriformes	Passerellidae	*Ammodramus savannarum*	Gorrión Chapulín	
Passeriformes	Passerellidae	*Spizella pallida*	Gorrión Pálido	
Passeriformes	Passerellidae	*Chondestes grammacus*	Gorrión Arlequín	
Passeriformes	Passerellidae	*Pooecetes gramineus*	Gorrión Cola Blanca	
Passeriformes	Passerellidae	*Passerculus sandwichensis*	Gorrión Sabanero	
Passeriformes	Passerellidae	*Melospiza lincolnii*	Gorrión de Lincoln	
Passeriformes	Passerellidae	*Melozone kieneri*	Rascador Nuca Canela	
Passeriformes	Icteriidae	*Icteria virens*	Chipe Grande	
Passeriformes	Icteridae	*Xanthocephalus xanthocephalus*	Tordo Cabeza Amarilla	
Passeriformes	Icteridae	*Sturnella lilianae*	Pradero Altiplanero	
Passeriformes	Icteridae	*Cassiculus melanicterus*	Cacique Mexicano	
Passeriformes	Icteridae	*Icterus wagleri*	Calandria de Wagler	
Passeriformes	Icteridae	*Icterus spurius*	Calandria Castaña	
Passeriformes	Icteridae	*Icterus cucullatus*	Calandria Dorso Negro Menor	
Passeriformes	Icteridae	*Icterus pustulatus*	Calandria Dorso Rayado	
Passeriformes	Icteridae	*Icterus bullockii*	Calandria Cejas Naranjas	
Passeriformes	Icteridae	*Icterus galbula*	Calandria de Baltimore	
Passeriformes	Icteridae	*Icterus graduacauda*	Calandria Capucha Negra	
Passeriformes	Icteridae	*Agelaius phoeniceus*	Tordo Sargento	
Passeriformes	Icteridae	*Molothrus aeneus*	Tordo Ojos Rojos	
Passeriformes	Icteridae	*Molothrus ater*	Tordo Cabeza Café	
Passeriformes	Icteridae	*Quiscalus mexicanus*	Zanate Mayor	
Passeriformes	Parulidae	*Seiurus aurocapilla*	Chipe Suelero	
Passeriformes	Parulidae	*Parkesia motacilla*	Chipe Arroyero	
Passeriformes	Parulidae	*Parkesia noveboracensis*	Chipe Charquero	
Passeriformes	Parulidae	*Mniotilta varia*	Chipe Trepador	
Passeriformes	Parulidae	*Leiothlypis celata*	Chipe Oliváceo	
Passeriformes	Parulidae	*Leiothlypis ruficapilla*	Chipe Cabeza Gris	
Passeriformes	Parulidae	*Leiothlypis luciae*	Chipe Rabadilla Castaña	
Passeriformes	Parulidae	*Geothlypis tolmiei*	Chipe Lores Negros	A
Passeriformes	Parulidae	*Geothlypis trichas*	Mascarita Común	
Passeriformes	Parulidae	*Setophaga pitiayumi*	Chipe Tropical	
Passeriformes	Parulidae	*Setophaga petechia*	Chipe Amarillo	
Passeriformes	Parulidae	*Setophaga coronata*	Chipe Rabadilla Amarilla	
Passeriformes	Parulidae	*Setophaga dominica*	Chipe Garganta Amarilla	
Passeriformes	Parulidae	*Setophaga nigrescens*	Chipe Negrogrís	
Passeriformes	Parulidae	*Setophaga virens*	Chipe Dorso Verde	
Passeriformes	Parulidae	*Cardellina pusilla*	Chipe Corona Negra	
Passeriformes	Cardinalidae	*Piranga rubra*	Piranga Roja	
Passeriformes	Cardinalidae	*Piranga ludoviciana*	Piranga Capucha Roja	
Passeriformes	Cardinalidae	*Habia rubica*	Piranga Hormiguera Corona Roja	
Passeriformes	Cardinalidae	*Cardinalis sinuatus*	Cardenal Desértico	





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Passeriformes	Cardinalidae	*Pheucticus ludovicianus*	Picogordo Degollado	
Passeriformes	Cardinalidae	*Pheucticus melanocephalus*	Picogordo Tigrillo	
Passeriformes	Cardinalidae	*Pheucticus chrysopeplus*	Picogordo Amarillo	
Passeriformes	Cardinalidae	*Granatellus venustus*	Granatelo Mexicano	
Passeriformes	Cardinalidae	*Cyanocompsa parellina*	Colorín Azulnegro	
Passeriformes	Cardinalidae	*Passerina caerulea*	Picogordo Azul	
Passeriformes	Cardinalidae	*Passerina amoena*	Colorín Pecho Canela	
Passeriformes	Cardinalidae	*Passerina cyanea*	Colorín Azul	
Passeriformes	Cardinalidae	*Passerina leclancherii*	Colorín Pecho Naranja	
Passeriformes	Cardinalidae	*Passerina versicolor*	Colorín Morado	
Passeriformes	Cardinalidae	*Passerina ciris*	Colorín Sietecolores	Pr
Passeriformes	Cardinalidae	*Spiza americana*	Arrocero Americano	
Passeriformes	Thraupidae	*Volatinia jacarina*	Semillero Brincador	
Passeriformes	Thraupidae	*Sporophila minuta*	Semillero Pecho Canela	
Passeriformes	Thraupidae	*Sporophila torqueola*	Semillero Rabadilla Canela	
Passeriformes	Thraupidae	*Saltator grandis*	Saltador Gris Mesoamericano	

Listado potencial de mamíferos

ORDEN	FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	NOM-059
Artiodactyla	Tayassuidae	*Pecari tajacu*	Pecarí de Collar	
Artiodactyla	Cervidae	*Odocoileus virginianus*	Venado de Cola Blanca	
Carnivora	Canidae	*Urocyon cinereoargenteus*	Zorra Gris	
Carnivora	Canidae	*Canis latrans*	Coyote	
Carnivora	Mephitidae	*Conepatus leuconotus*	Zorrillo de Espalda Blanca Norteño	
Carnivora	Mephitidae	*Mephitis macroura*	Zorrillo Listado Sureño	
Carnivora	Mephitidae	*Spilogale pygmaea*	Zorrillo Pigmeo	A
Carnivora	Mephitidae	*Neogale frenata*	Comadreja Cola Larga	
Carnivora	Procyonidae	*Bassariscus astutus*	Cacomixtle Norteño	
Carnivora	Procyonidae	*Nasua narica*	Coatí	
Carnivora	Procyonidae	*Procyon lotor*	Mapache	
Chiroptera	Emballonuridae	*Balantiopteryx plicata*	Murciélago Gris de Saco	
Chiroptera	Molossidae	*Molossus rufus*	Murciélago Mastín Negro	
Chiroptera	Molossidae	*Nyctinomops aurispinosus*	Murciélago Cola Suelta Espinoso	
Chiroptera	Mormoopidae	*Mormoops megalophylla*	Murciélago Barba Arrugada	
Chiroptera	Mormoopidae	*Pteronotus personatus*	Murciélago Bigotudo	
Chiroptera	Noctilionidae	*Noctilio leporinus*	Murciélago Pescador Mayor	
Chiroptera	Phyllostomidae	*Artibeus jamaicensis*	Murciélago Frutero	
Chiroptera	Phyllostomidae	*Artibeus tolteca*	Murciélago Frugívoro Tolteca	
Chiroptera	Phyllostomidae	*Artibeus lituratus*	Murciélago Frugívoro Gigante	
Chiroptera	Phyllostomidae	*Centurio senex*	Murciélago Cara Arrugada	
Chiroptera	Phyllostomidae	*Chiroderma salvini*	Murciélago Ojón	
Chiroptera	Phyllostomidae	*Choeroniscus godmani*	Murciélago Lengüetón de Godman	





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Chiroptera	Phyllostomidae	*Dermanura phaeotis*	Murciélago Frugívoro Pigmeo	
Chiroptera	Phyllostomidae	*Desmodus rotundus*	Murciélago Vampiro	
Chiroptera	Phyllostomidae	*Glossophaga commissarisi*	Murciélago Lengüetón	
Chiroptera	Phyllostomidae	*Glossophaga soricina*	Murciélago Lengüetón	
Chiroptera	Vespertilionidae	*Lasiurus frantzii*	Murciélago Rojo	
Chiroptera	Vespertilionidae	*Lasiurus intermedius*	Murciélago Cola Peluda Norteño	
Chiroptera	Vespertilionidae	*Lasiurus xanthinus*	Murciélago Amarillo del Oeste	
Chiroptera	Vespertilionidae	*Myotis fortidens*	Miotis Canelo	
Chiroptera	Vespertilionidae	*Rhogeessa parvula*	Murciélago Amarillo Menor	
Cingulata	Dasypodidae	*Dasypus novemcinctus*	Armadillo de Nueve Bandas	
Didelphimorphia	Didelphidae	*Didelphis virginiana*	Tlacuache Norteño	
Didelphimorphia	Didelphidae	*Tlacuatzin canescens*	Tlacuache Ratón Gris	
Lagomorpha	Leporidae	*Sylvilagus cunicularius*	Conejón de Monte	
Rodentia	Cricetidae	*Oryzomys couesi*	Rata Arrocera de Agua	
Rodentia	Cricetidae	*Baiomys taylori*	Ratón Pigmeo Norteño	
Rodentia	Cricetidae	*Handleyomys melanotis*	Rata Arrocera de Orejas Oscuras	
Rodentia	Cricetidae	*Reithrodontomys fulvescens*	Ratón Cosechero Leonado	
Rodentia	Cricetidae	*Sigmodon mascotensis*	Rata de la Caña de Jalisco	
Rodentia	Sciuridae	*Sciurus colliaei*	Ardilla Gris del Pacífico	
Rodentia	Sciuridae	*Notocitellus annulatus*	Ardilla de Tierra de Cola Anillada	

Áreas Naturales Protegidas y Regiones Prioritarias para la Conservación

Áreas Naturales Protegidas cercanas al área del proyecto En las cercanías del proyecto se localizan cuatro ANP: a 88.60 m al este se localiza la Reserva de la Biosfera (RB) Sierra de Vallejo, a 20.28 km al suroeste está el Parque Nacional (PN) Islas Marietas, a una distancia de y, a 14.70.473 km se encuentra el Estero El Salado, y por úultimo a 23.77 km se encuenta la Cuenca Alimentadora del Distrito Nacional de Riego 043. Estas ANP se encuentran fuera del proyecto y del área de influencia.

Regiones Marinas Prioritarias

El país cuenta con 70 Regiones Marinas Prioritarias (RMP) conformadas por áreas costeras y oceánicas. A través del estudio de estas regiones se han identificado las amenazas al medio marino de mayor incidencia o con impactos significativos en nuestras costas y mares, de acuerdo con las cuales se hicieron recomendaciones para su prevención, mitigación, control o cancelación. La playa cercana al proyecto, así como en los alrededores del sistema ambiental y de la bahía pertenecen al a RMP Bahía de Banderas. Esta tiene una extensión de 4,289 km2 y está formada por playas, acantilados, lagunas, litoral, estuarios, humedales, arrecifes, islas y bajos. Es diversa en moluscos, poliquetos, equinodermos, crustáceos, peces, aves, así como tortugas y mamíferos marinos. En el caso de la vegetación se localizan algunas zonas con manglares, selva baja y mediana. Los problemas que afectan esta RMP son la modificación del



entorno, la contaminación proveniente de la descarga de aguas residuales, la explotación de los recursos, introducción de especies exóticas y turismo de alto impacto.

8. **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**. Dado que las obras sometidas a evaluación ya están en operación y mantenimiento.

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

Lista de medidas preventivas y de mitigación

No.	Medida	Tipo de medida	Componente ambiental por proteger	Etapas
1	Gerencia Ambiental	Prevención y mitigación	Aire, agua, suelo, paisaje, fauna, social	Construcción
2	Plática de concientización ambiental	Prevención	Aire, agua, suelo, paisaje, social	Construcción
3	Instalación de sanitarios portátiles	Prevención	Aire, agua, suelo, paisaje, social	Construcción
4	Reglamento de obra	Prevención	Aire, agua, suelo	Construcción
5	Uso de equipo de protección al personal	Prevención	Aire, agua, suelo, paisaje, social	Construcción
6	Manejo de Residuos Sólidos Urbanos	Prevención	Social	Construcción y operación y mantenimiento

7	Manejo de Residuos de Manejo Especial y Peligrosos	Prevención	Aire, agua, suelo, paisaje, social	Construcción
8	Medidas de disminución de ruido	Prevención	Aire, agua, suelo, paisaje	Construcción
9	Mantenimiento de vehículos y maquinaria	Prevención	Social	Construcción
10	Protocolo de avistamiento de tortugas marinas	Prevención	Aire, agua, suelo	Construcción y operación y mantenimiento
11	Limpieza de playa	Prevención y compensación	Fauna	Operación y mantenimiento

No.	Medida	Componentes ambientales a proteger	Acciones
1	**Gerencia Ambiental**	Aire, agua, suelo, paisaje y fauna	Contratar un Gerente Ambiental con experiencia en materia ambiental y manejo de fauna silvestre; dar seguimiento al cumplimiento de las medidas ambientales; supervisar las actividades del proyecto, entre las actividades están las siguientes: • Llevar el control y seguimiento de las medidas propuestas en la presente Manifestación de Impacto Ambiental, así como supervisar que se realicen en tiempo y forma. • Generar informes del cumplimiento de los términos y condicionantes de acuerdo con lo especificado en el resolutivo del dictamen en materia de impacto ambiental, en caso de que este sea favorable. • Realizar bitácoras y seguimientos en donde se registren las actividades realizadas dentro de la obra, así como eventos extraordinarios como accidentes del personal, derrames de aceites o hidrocarburos, mantenimiento de la maquinaria y equipo utilizado en el proyecto, entre otros. Esto con la finalidad de llevar un control de las estrategias y medidas utilizadas para reducir los impactos ambientales. • Realizar la recopilación de evidencias fotográficas de la implementación de las medidas propuestas. • Monitorear las distintas actividades que se llevarán a cabo en el proyecto, esto con el fin de evitar e identificar impactos no evaluados en este estudio y proponer soluciones. • Monitoreo constante y, en caso de ser necesario, reubicación de fauna. • Impartición de capacitaciones en materia de impacto ambiental, así como pláticas que refuercen la concientización ambiental de los trabajadores de obra.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

2	**Plática de concientización ambiental**	Aire, agua, suelo, paisaje y fauna	Impartir una plática ambiental previo al inicio de las actividades y cada vez que ingrese personal nuevo; informar sobre la importancia de los ecosistemas y sus componentes; prohibir la captura, caza, aprovechamiento o extracción de flora y fauna silvestre; instruir al personal para reportar fauna con movilidad reducida; capacitar sobre separación y manejo de residuos, atención de derrames y prevención de incendios; mantener las áreas de trabajo limpias y ordenadas.
3	**Instalación de sanitarios portátiles**	Aire, agua y suelo	Instalar sanitarios portátiles a razón de **1 baño por cada 15 trabajadores**; realizar su mantenimiento y limpieza mínimo dos veces por semana; contratar una empresa debidamente autorizada para la recolección, transporte y disposición de los residuos sanitarios; llevar bitácoras de mantenimiento y registro de los volúmenes generados; verificar que el equipo de recolección no presente fugas.
4	**Reglamento de obra**	Aire, agua, suelo, paisaje y social	Implementar un reglamento de obra de carácter obligatorio, con los siguientes puntos clave: 1. Cualquier persona que participe en las actividades relacionadas al emplazamiento del proyecto está obligada a seguir cada uno de los puntos que se menciona en este reglamento. 2. Es obligación de todos los empleados poner la basura en los lugares autorizados, bajo la correcta clasificación de estos en: orgánico, inorgánico, de manejo especial y peligrosos. 3. Es obligatorio depositar los residuos de obra (clavos, madera, concreto, etc.) en áreas específicas para este fin y evitar que se mezclen con los Residuos Sólidos Urbanos. 4. Se deberá respetar a la fauna presente en la zona (no cazar, molestar o capturar) en caso de avistamiento se informará al encargado ambiental del proyecto. 5. Se mantendrán las áreas de trabajo limpias. 6. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos sólidos urbanos. 7. Queda prohibido realizar mezclas de materiales directamente sobre el suelo. 8. Los sanitarios portátiles deberán utilizarse obligatoriamente. Los residuos de esta índole que se generen se deberán disponer en contenedores específicos para este fin. 9. En caso de derrames de residuos peligrosos, se deberán seguir las indicaciones señaladas en la capacitación para el manejo de derrame de aceites o hidrocarburos. 10. La maquinaria deberá de permanecer dentro del perímetro de la obra y sobre las áreas delimitadas para este fin.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

			11. Es obligatoria la asistencia a la capacitación ambiental y de seguridad laboral, así como la firma de asistencia para su registro. 12. Las cajas de los camiones de volteo y vehículos de transporte de materiales o residuos deberán de estar cubiertos con una lona al momento del transporte de estos. 13. El manejo de los residuos peligrosos está limitado al personal capacitado en materia de residuos peligrosos, con uso obligatorio del equipo de seguridad. 14. El mantenimiento de maquinaria y vehículos se hará preferentemente en un establecimiento especializado para al fin, en caso de ser necesario es obligatorio se realice dentro del almacén o con las medidas adecuadas.
5	**Uso de equipo de protección al personal**	Social	Proporcionar y verificar el uso obligatorio del equipo de protección personal de acuerdo con las actividades realizadas, incluyendo casco, chaleco reflejante, guantes, botas con casquillo, lentes de seguridad, protección auditiva y arnés con línea de vida para trabajos en altura.
6	**Manejo de Residuos Sólidos Urbanos**	Aire, agua, suelo, paisaje y social	Colocar contenedores rotulados e identificados para la separación de residuos orgánicos, inorgánicos y sanitarios; utilizar bolsas internas y tapas; mantener los residuos separados y almacenados temporalmente; evitar su dispersión y la atracción de fauna nociva o silvestre; realizar su recolección y disposición mediante empresa especializada y autorizada; durante la operación, mantener como mínimo la separación primaria de los residuos.
7	**Manejo de Residuos de Manejo Especial y Peligrosos**	Aire, agua, suelo, paisaje y social	Identificar, separar, clasificar y almacenar adecuadamente los residuos de manejo especial y peligrosos; utilizar contenedores compatibles, sellados y etiquetados; disponer de un área de almacenamiento con superficie impermeable y sistemas de contención secundaria; mantener acceso controlado; contar con medidas contra incendios; separar y valorizar los residuos de construcción y demolición; almacenar temporalmente los residuos en áreas o contenedores específicos, señalizados e identificados; disponerlos adecuadamente.
8	**Medidas de disminución de ruido**	Aire y social	Mantener la maquinaria en condiciones óptimas de funcionamiento; utilizar silenciadores; realizar mantenimiento preventivo; respetar un horario de obra de **8:00 a 18:00 horas**; evitar la circulación simultánea de más de tres camiones o maquinaria; mantener una velocidad máxima de **10 km/h** dentro de la obra; controlar el volumen de radios y otros dispositivos de sonido; planear las actividades que requieran maquinaria conforme al cronograma de obra.
9	**Mantenimiento de vehículos y maquinaria**	Aire, agua y suelo	Realizar la verificación vehicular y mantenimiento preventivo de la maquinaria y vehiculos; mantenerlos en buenas condiciones de funcionamiento; utilizar filtros en los escapes; verificar que no presenten emisión excesiva de



			humo, fugas de combustible o aceite ni niveles de ruido elevados; realizar preferentemente el mantenimiento en establecimientos especializados; llevar una bitácora con las verificaciones, mantenimientos y observaciones de cada unidad.
10	**Protocolo de avistamiento de tortugas marinas**	Fauna	Contar con un protocolo para el avistamiento de tortugas marinas; evitar iluminación dirigida hacia el mar; no molestar a los individuos anidando; dar aviso inmediato a las autoridades ante avistamientos, anidaciones o ejemplares enfermos o lastimados; no dejar sillas, basura u objetos que obstaculicen la anidación; utilizar focos de bajo voltaje dirigidos en sentido contrario al mar; no remover vegetación nativa ni introducir especies exóticas en la ZFMT; colocar señalética informativa; mantener una distancia mínima de **10 m** ante el encuentro con tortugas; evitar fogatas, equipos de sonido y vehículos recreativos en la playa; mantener las mascotas con correa.
11	**Limpieza de playa**	Aire, agua, suelo, paisaje, fauna y social	Integrar una cuadrilla de por lo menos **4 personas** para realizar la limpieza de la playa; efectuar jornadas al finalizar las actividades de construcción y durante la operación y mantenimiento, como mínimo cada tres meses y previo y posterior a la temporada de lluvias; retirar residuos para evitar que alcancen el mar; evitar instalar iluminación hacia el mar; levantar el mobiliario por las noches; no molestar a individuos anidando y dar aviso inmediato a las autoridades ante anidaciones o ejemplares enfermos o heridos.

La tabla anterior corresponde a una síntesis de las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas para el proyecto. Para su correcta implementación y seguimiento, deberán observarse las características, especificaciones y alcances establecidos en el Capítulo VI de la Manifestación de Impacto Ambiental, donde se desarrolla de manera detallada cada una de las medidas señaladas.

9. 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 con lo anterior, en la **MIA-P** del **proyecto** evaluado se presentaron los siguientes pronósticos.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

Pronóstico del escenario del sistema ambiental sin proyecto y sus actividades operativas:
Al respecto, el promovente describe en la MIA-P:

"El polígono del proyecto cuenta con una superficie de 1,030.950 m2 y se localiza en el estado de Nayarit, dentro de la región Costa Sur, municipio de Bahía de Banderas, específicamente, en la localidad de Bucerías. La delimitación del Sistema Ambiental se realizó contemplando que el predio del proyecto se encuentra en un área urbanizada, donde el componente natural se ha perdido al crecimiento turístico y poblacional de la zona. Sin embargo, se tomaron en cuenta los elementos bióticos y abióticos de la zona, así como factores donde ocurren interacciones indivisibles entre los aspectos económicos, sociales y ambientales. Se utiliza como delimitación del Sistema Ambiental el centro poblacional Bucerías, localidad donde se ubica el predio del proyecto, bajo el criterio de que la zona es un área urbanizada donde el componente natural se ha perdido debido al crecimiento turístico y poblacional. Por ello, se consideraron elementos bióticos, abióticos y las interacciones indivisibles entre los aspectos económicos, sociales y ambientales, sumándose a la perspectiva territorial e hidrológica tradicional. Los límites definidos para el Sistema Ambiental son: una franja de forestación con vegetación nativa hacia el Noroeste y Norte; una vialidad general al Noreste; el límite de la localidad de Bucerías y una vialidad regional al Este y Sureste; y, finalmente, la línea previa al inicio de la zona de playa hacia el Sur. La superficie total de este Sistema Ambiental es de 1,378.101 hectáreas.

El clima para el sistema ambiental y área de influencia se compone de climas cálido subhúmedo, Aw1 y Aw2. La diferencia entre estos tipos es la precipitación Aw1; con precipitación <60 mm, por otro lado, Aw2: con precipitación entre 0 y 60 mm. Mientras, para el predio el tipo de clima es Aw2. Es un clima cálido subhúmedo, con temperatura media anual mayor a 22°C, mientras que la del mes más frío es mayor a 18°C. La precipitación media anual oscila entre los 1200-1500 mm, mientras que la del mes más seco fluctúa entre 0 y 60 mm, la temperatura media anual ronda los 26°C y el porcentaje de lluvia invernal es del 5 al 10.2 % del total anual.

Para tener una aproximación de las condiciones climáticas del área de proyecto, en específico sobre temperatura y precipitación, se consultó la estación climatológica más cercana al área de estudio. De acuerdo con la revisión en el Servicio Meteorológico Nacional corresponde a la denominada "San José del Valle" con número 18030, localizada en las coordenadas UTMX 476113.63 y UTMY 2293820.48, a una altura de 20 msnm, en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. En promedio, llueve 71.5 días al año, siendo julio, agosto, septiembre y octubre los meses con más precipitación. Se registra una precipitación media anual de 1,101.4 mm. La temporada de lluvias se extiende de junio a octubre, caracterizando las precipitaciones típicas de la temporada. La trayectoria de los ciclones antes mencionados ha mostrado afectaciones en el sitio de estudio. Entre ellos, destacan Kenna, Patricia, Roslyn y Lidia, todos estos llegando a categoría 4.

Bahía de Banderas se ubica en la provincia fisiográfica Sierra Madre del Sur, específicamente en la subprovincia Sierras de Jalisco y Colima. El sistema ambiental se encuentra en una sola topoforma: Llanura costera con deltas, abarcando la zona urbana. El área de influencia y el área del proyecto se encuentran en la llanura costera con deltas. En el sistema ambiental la geología está compuesta por rocas ígnea intrusiva (granito), suelo (aluvial), sedimentaria (conglomerado), suelo (litoral). En contraste el proyecto está compuesto por suelo litoral. Acorde al Atlas Nacional de Riesgo (CENAPRED, 2020), dentro del sistema ambiental la susceptibilidad por deslizamiento es alta, igual que en el área del proyecto. Dentro del área del proyecto se identificaron cuatro grupos de suelo: Cambisol, Feozem, Fluvisol, Regosol y suelos de Zonas Urbanas. Estos grupos se encontraron formando seis asociaciones edáficas, por su extensión superficial destaca el Fluvisol eútrico + Cambisol eútrico/Media, así como el Feozem háplico/Media y Regosol eútrico + Feozem háplico/Media. En el área del proyecto el tipo de suelo dominante es Regosol eútrico/ textura Fina.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

El sitio del proyecto, área de influencia y sistema ambiental regional corresponden en su totalidad a la Región Hidrológico (RH) "RH13 Huicicila" en la microcuenca "Bucerías". El sistema ambiental y el proyecto se encuentran dentro de la cuenca del Río Huicicila. Esta cuenca drena un área de 570.08 km2 y está localizada completamente en Nayarit. Sus límites al noreste por la cuenca Lerma-Santiago, al sur con la del río Chila o Viejo, al sureste con la de los lagos Tepetitlac y San Pedro y al noroeste con la del río Ixtapan (Jiménez-Román, 1979). Tiene un volumen disponible de 453.91 millones de m3, mientras que el volumen anual de extracción superficial es de 43.66 m3. La disponibilidad media anual es de aproximadamente 453.91 m3. El río Huicicila es el principal afluente, con una longitud total de 50 km hasta su desembocadura en el Océano Pacífico. Los arroyos La Tigresa, Agua Azul, Punta Litigú, Caimanero, Chila Viejo, Las Animas, Carricitos, Colominto, Monteón, La Peñita, Chico, entre otros, también forman parte de la cuenca.

El acuífero Valle de Banderas se encuentra entre los estados de Jalisco y Nayarit. Tiene una superficie aproximada de 2,624 km2. Colinda al norte con la Sierra Vallejo, al sur con el río Ameca, al este con el Cerro Quelitán y con los poblados Las Palmas y Tebelchia, Jalisco y al oeste con el Océano Pacífico. Está conformado por depósitos aluviales, fluviales, de conglomerado y arenisca, vulcano sedimentarios, tobas, basaltos, rocas graníticas, ígneas extrusivas y sedimentos. Del mismo modo, en algunos sitios se encuentran unidades litológicas que por su baja permeabilidad no constituyen acuíferos, por lo que el agua precipitada escurre o se pierde por evapotranspiración (CONAGUA, 2020). Dentro del sistema ambiental están presentes las unidades geohidrológicas: material no consolidado con posibilidades medias, material consolidado con posibilidades bajas y material no consolidado con posibilidades altas. En el área del predio se encuentra solamente "Material consolidado con Posibilidades Medias".

Tomando como antecedente la clasificación del uso de suelo y tipos de vegetación Serie I, Escala 1: 250,000 de INEGI (1984) en el sistema ambiental se encontraban 8 tipos de vegetación y 3 usos de suelo. La mayor superficie del sistema ambiental se distribuía Agricultura de Temporal Permanente Anual. Del mismo modo, para el área de influencia se encontraban 1 tipo de vegetación y 1 solo uso de suelo. La Agricultura de Temporal Permanente (Anual-Permanente), era la dominante en esta área. La influencia de las actividades humanas se evidencia en la vegetación y usos del suelo a lo largo del tiempo. Actualmente, clasificación se identificaron cuatro usos de suelo para el sistema ambiental. Los usos de suelo corresponden a: Área de playa, Terreno Forestal, Agropecuario y Zona Urbana.

Se realizó un listado potencial con base en los estudios realizados en puntos cercanos al sistema ambiental con el propósito de conocer la composición de especies de plantas vasculares que pudieran desarrollarse en el sistema ambiental. El listado florístico potencial para el sistema ambiental integra un total de 428 especies dentro de 78 familias. Las familias mejor representadas son; Fabaceae con 69 especies y Euphorbiaceae con 36 especies. En cuanto a la forma biológica, la mayoría de las especies son árboles con 133 especies, herbáceas con 128 especies, arbustos 98 especies, herbáceas trepadoras 61 especies, epifitas con 5 y hemiparacitas con 3. De acuerdo con la revisión que se realizó en la NOM-059-SEMARNAT-2010, dentro del listado potencia que se elaboró se identificaron, dos especies en estatus de amenazada (A), dos en peligro de extinción (P) y una sujeta a protección especial (Pr). De las cinco especies una es endémica de México Bursera arborea, las demás tienes distribución amplia, encontrándose en territorio de otras naciones.

Debido a que la superficie del área de influencia es completamente urbana, no es posible realizar muestreos para obtener datos empíricos, por ende, se realizaron listados potenciales para cada uno de los grupos faunísticos mejor representados en zonas aledañas a estas áreas.

Anfibios: se enlistan un total de 26 especies potenciales para la zona, clasificados en 8 familias, todas pertenecientes al orden de los Anuros. 8 especies se encuentran enlistados en la NOM-059 SEMARNAT-2010, de las cuales 6 sujetas a protección especial y 2 catalogadas como



amenazadas. Adicional, se menciona que México cuenta con altos niveles de endemismo en anfibios y del listado total 17 especies son endémicas y una introducida.

Reptiles: se reporta la presencia potencial de 97 especies en el SA, se organizan en 21 familias, y dos dos órdenes (Squamata y testudines), 21 se encuentran dentro de la norma NOM-059-SEMARNAT 2010, de las cuales 4 están catalogadas en peligro de extinción, 13 sujetas a protección especial y 4 están amenazadas, entre las cuales se encuentran las tortugas marinas, especies, que si bien, entran al SA por la zona costera que se contempló, el proyecto no se encuentra ni pretende actividades a nivel de playa, por lo que estas no tendrían impacto negativo alguno por la elaboración del proyecto.

Avifauna: para el sistema ambiental del proyecto se refieren 460 especies, en 68 familias y 20 órdenes, de las especies potenciales 12 se encuentran Amenazadas, 6 en categoría Peligro de extinción y 29 en Protección especial dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010. Adicional a esta información, se observó que el listado potencial también cuenta con 22 especies Endémicas a México y 3 especies introducidas.

Mamíferos: se realizó un listado potencial con un total de 87 especies de mamíferos, en 23 familias y 8 orden. Se identificaron que 14 de las especies son endémicas al país 10 especies están dentro de la norma NOM-059-SEMARNAT-2010, de las cuales 7 están catalogadas como amenazadas y 3 en peligro de extinción.

El proyecto no se encuentra dentro de ninguna ANP, sin embargo, a una distancia aproximada de 88.60 m se localiza el área natural protegida de tipo estatal Sierra de Vallejo, por lo que no se prevé que pueda causar afectaciones. Se encuentra dentro de la RMP Bahía de Banderas y a 20.28 km del AICA Islas Marietas. El proyecto no contempla la extracción de recursos, la caza, pesca o la agricultura y ganadería, por lo que no se prevén afectaciones a estas regiones prioritarias para la conservación.

El Municipio de Bahía de Banderas forma parte de la porción septentrional de la provincia fisiográfica Sierra Madre del Sur. Se sitúa al sureste del Estado de Nayarit; limita al norte, con el Municipio de Compostela, al sur y al oeste con el Océano Pacífico y al este con el Estado de Jalisco. Sus límites extremos son: noroeste el Océano Pacífico y la localidad Lo De Marcos, al noreste el río Ameca y el sitio conocido como El Ahuejote, al sureste la desembocadura del Río Ameca al Océano Pacífico y al suroeste Punta Mita. Es el segundo municipio más poblado de Nayarit, seguido por Tepic. Según la encuesta intercensal (INEGI, 2020) su población asciende a 187,632 habitantes, de las cuales 94,294 son hombres (50.3%) y 93,338 mujeres (49.7%). La población del municipio corresponde al 12.7% del total del estado. El grado de intensidad migratoria general del municipio de Bahía de Banderas es "Bajo" o "Medio". Esto puede parecer contradictorio, pero se debe a que el índice de intensidad migratoria considera varios factores (remesas, emigrantes actuales, migrantes circulares y de retorno) en relación con el total de viviendas y el alto crecimiento poblacional de Bahía de Banderas puede diluir el impacto de la migración en los porcentajes finales del índice, aunque en términos absolutos haya una cantidad significativa de emigrantes.

Las actividades económicas principales están enfocadas al sector terciario, con aproximadamente 75.4%, el sector secundario representa el 17.2% y el primario únicamente 7.4%. Las principales actividades económicas del estado son las correspondientes al turismo y comercio.



El sistema ambiental experimenta un constante cambio paisajístico debido al creciente aumento de la urbanización en la zona. Gran parte del área de influencia, así como el área del proyecto, se encuentran inmersas en los inicios de la zona urbana de Bucerías. La vegetación nativa no está presente y la vista se ve interrumpida por las construcciones existentes.

Tras la visita al sitio, la calidad paisajística se considera baja, ya que es notable la degradación de las características físicas y bióticas en el área. La fragilidad del área es alta, dado que es un sitio accesible desde carreteras y calles y se encuentra dentro de un núcleo poblacional.

Se considera que la implementación del proyecto no tendrá grandes repercusiones negativas sobre el paisaje, sino que, por el contrario, proveerá una visión agradable de una zona urbana, ya que el diseño propuesto puede afectar positivamente la percepción de los futuros visitantes."

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

Al respecto, el promovente describe en la MIA-P:

"El emplazamiento del proyecto provocará modificaciones en el ambiente. En la evaluación de los impactos ambientales se aprecia en el Capítulo V donde se identificaron y evaluaron 23 posibles impactos ambientales, de los cuales el 9% está representado por impactos positivos, mientras que los de carácter negativo alcanzan el 91%. Aunque la mayoría de los impactos serán Intrascendentes representando el 44%, seguido por los insignificantes con 39% y, finalmente, los perceptibles con 17%. No se registraron impactos significativos o notorios. La etapa de Construcción concentrá el mayor número de impactos, siendo 17 en total, 1 positivo y 16 negativos. Los componentes ambientales aire y agua y son los que concentran la mayor cantidad de impactos. Impactos en el medio abiótico La ausencia de medidas como la mitigación de emisiones de maquinaria resultaría en un aumento de gases contaminantes, deteriorando la calidad del aire local. Si bien, no se hará el uso de gran cantidad de maquinaria para la construcción, se contempla que se generarían emisiones de dióxido de carbono (CO2), óxidos de nitrógeno (NOx), y otros contaminantes atmosféricos. Sin las medidas adecuadas para manejar residuos peligrosos y prevenir derrames, es probable que ocurran contaminaciones del suelo y cuerpos de agua cercanos. Los derrames de aceites, combustibles, y otros contaminantes de la maquinaria podrían filtrarse en el suelo, afectando su estructura y fertilidad. Además, la ausencia de control sobre el manejo de residuos podría resultar en la acumulación de basura y desechos peligrosos en el área, con el potencial de contaminar fuentes de agua cercanas al proyecto. Impactos en el medio biótico La urbanización en la localidad de Bucerías ha ido reemplazando el uso de suelo. Actualmente, el uso de suelo con mayor proporción en el Sistema Ambiental es la zona urbana. Este fenómeno está impulsado por el crecimiento económico de la región, ya que Bucerías es una localidad predominantemente turística. Es por ello por lo que la vegetación nativa que se distribuye en el sistema ambiental se ubica principalmente en las serranías cercanas a la zona urbana. No obstante, también pueden encontrarse individuos de estas especies en las jardineras de las casas, hoteles y camellones, pero en estos casos ya son considerados como arbolado urbano o plantas de ornato. Sin embargo, la mayor proporción de plantas que cumplen esta función ornamental son especies exóticas al país. Esta situación también ha resultado en una cantidad reducida de especies faunísticas. Por estas razones, los componentes de vegetación nativa y fauna silvestre no se consideran relevantes en la evaluación general de impactos. Sin embargo, la falta de consciencia y respeto a la fauna podría resultar en la mortalidad de especies animales. Las especies de baja movilidad, como reptiles y pequeños mamíferos, están especialmente en riesgo de mortalidad si no son reubicados en caso de ser encontrados en las áreas de trabajo durante la construcción del proyecto. La exposición a mayores niveles de contaminación



del aire y ruido afectaría negativamente la salud de los trabajadores y de la población circundante. La falta de medidas para controlar la emisión de ruidos podría causar problemas en vías respiratorias, estrés, sordera a largo tiempo y otros efectos adversos en la salud. El entorno paisajístico sufriría una degradación significativa debido al aumento y acumulación de residuos tanto sólidos urbanos como de manejo especial y peligrosos sin un manejo adecuado. Sin señalización adecuada, el tránsito desordenado de maquinaria y la dispersión de materiales podrían contribuir a un entorno desorganizado y peligroso para la comunidad. Si bien el proyecto no registra impactos ambientales significativos o notorios, y la mayor proporción de impactos se encuentran en la etapa de Construcción, siendo en su mayoría impactos negativos, afectando prioritariamente los componentes abióticos de aire y agua, de no aplicar medidas preventivas y de mitigación, llevaría a un deterioro sobre la salud y bienestar de la población circundante. Si bien el proyecto no registra impactos ambientales significativos o notorios, y la mayor proporción de impactos se concentra en la etapa de Construcción (siendo en su mayoría negativos), estos afectan prioritariamente a los componentes abióticos como el aire y el agua. De no aplicar medidas preventivas y de mitigación, la acumulación de estos impactos negativos llevaría a un deterioro sobre la salud y el bienestar de la población circundante."

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

Al respecto, el promovente describe en la MIA-P:

"El emplazamiento del proyecto provocará modificaciones en el ambiente, principalmente en los componentes; aire, suelo, agua y paisaje. Sin embargo, ninguno de los impactos será notorios o significativos. Para reducir los efectos negativos hacia estos componentes ambientales se llevará a cabo un manejo integral de residuos siguiendo los lineamientos establecidos dentro de las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes, entre otras medidas de mitigación propuestas en el estudio. Las medidas propuestas para prevenir, mitigar y compensar los impactos ambientales que pudieran generarse por el establecimiento del proyecto son las siguientes: Gerencia ambiental, platica de concientización ambiental, instalación de sanitarios portátiles, reglamento de obra, uso de equipo de protección al personal, manejo de residuos sólidos urbanos, manejo de residuos de manejo Especial y Peligrosos, Medidas de disminución de ruido, Mantenimiento de vehículos y maquinaria, Protocolo de avistamiento de tortugas marinas y limpieza de playa. La implementación de las medidas mencionadas anteriormente asegura un menor impacto al ecosistema por el emplazamiento del proyecto. En la etapa de construcción se impartirán pláticas de concientización en materia ambiental y de seguridad a los trabajadores. Se contará con supervisión ambiental y se llevará a cabo un correcto manejo de los residuos, así como la instalación de sanitarios portátiles. Durante la etapa de construcción, el uso de maquinaria supondrá un aumento de emisiones de contaminantes y ruido, por lo que se aplicarán medidas especiales, las cuales consisten en el mantenimiento de la maquinaria para que operen en óptimas condiciones para disminuir la generación de humo, contaminantes y la generación de ruido. Para cumplir con esto se propone la verificación vehicular, el cumplimiento de la normatividad y los filtros en los escapes. También se implementarán medidas para la disminución de ruido, como mantener un horario de obra y silenciadores en la maquinaria. Se busca que, con el manejo integral y adecuado de los Residuos Sólidos Urbanos generados por los usuarios del lugar y la administración del edificio, se evitarán afectaciones a la percepción del paisaje y se protegerá el suelo y la hidrología de algún tipo de contaminación. Esta medida consiste en la instauración de un almacén temporal de residuos de que cumplan con las normas ambiental aplicables. Estos contenedores se ubicarán en sitios específicos para evitar accidentes y se instalarán letreros para cada contenedor con el fin de facilitar la comprensión y así obtener una correcta separación de los mismos residuos. Se contará con una empresa autorizada para el manejo de estos. En cuanto a la fauna, serán aplicadas medidas para proteger a las especies que pueden verse influenciadas por el desarrollo de las actividades, como bien pueden ser las tortugas marinas, esto mediante un protocolo que se activará cuando se detecte la presencia

de tortugas marinas en la playa colindante al predio. Por ello, además, se contratará periódicamente una cuadrilla de limpieza que se encargue de mantener limpia la playa. De igual forma se colocarán señalamientos de cuidado a la flora y fauna para avisar a los usuarios de buenas prácticas ambientales, para que estén informados de la posible presencia de estos organismos y creen conciencia de protección del recurso natural."

Pronóstico ambiental

Por medio de su **MIA-P,** se presentó el siguiente pronóstico ambiental:

"De acuerdo con los impactos evaluados y descritos en el Capítulo V y a las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas en el Capítulo VI, se cree que existirán algunos impactos producto de las etapas de desarrollo del proyecto. Sin embargo, las medidas propuestas ayudarán a mitigar el efecto negativo que las actividades del proyecto puedan generar a los diferentes componentes ambientales. La generación de RSU es un impacto que persistirá en el proyecto hasta el tiempo que dure la operación y mantenimiento de este. La cantidad de residuos está relacionada directamente con el t iempo y la cantidad de habitantes y trabajadores, sin embargo, el manejo de residuos sólidos presentado en las medidas antes mencionadas disminuye los efectos de este impacto, ayudando a minimizar las consecuencias de la generación de este tipo de residuos mediante un correcto manejo y disposición final. Durante la Construcción, los elementos ambientales del área de influencia podrían verse afectadas por las distintas actividades que se pretenden realizar en el predio. Con la correcta aplicación de todas las medidas de mitigación y manteniendo a un gerente ambiental en el sitio de obra que asegure el cumplimiento de las mismas, se espera que la magnitud de los impactos y sus efectos disminuyan al mínimo, provocando que la implementación del proyecto sea lo más sustentable posible. Por otro lado, también se pronostica que haya un beneficio económico hacía la zona puesto que parte de la inversión del proyecto se destinará a la compra de materiales en la zona y habrá oferta laboral durante las diferentes etapas del proyecto, sobre todo aquellas relativas a la preparación y construcción, generando empleos temporales para los habitantes locales."

10. Opiniones recibidas

En respuesta al oficio **No. ORENAY/UGA/0189 /2026**de fecha *15 de enero de 2026*, la dependencia **Secretaróa de Desarrollo Sustentable (SDS)** informa en el oficio **No. SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0091/2025** de fecha 30 *de enero de 2026* lo siguiente:

"(...)Por lo cual, se emite la siguiente respuesta al oficio número ORENAY/UGA/0189/2026 de fecha 15 de enero de 2026, de acuerdo con el artículo 203 fracción VII de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit. Por lo anterior y con base en el análisis en materia de impacto ambiental, esta Secretaría tiene a bien emitir las siguientes consideraciones:



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

1. Se sugiere la colocación de señalizaciones indicativas y restrictivas de las áreas de construcción con la finalidad de evitar accidentes de los trabajadores de obra y ajenos.

2. Se sugiere colocar depósitos de Residuos Orgánicos y Residuos Inorgánicos en sitios estratégicos durante el tiempo de ejecución del proyecto. El número de contenedores deberá ser acorde al volumen promedio de generación diaria y se deberá proporcionar mantenimiento constante.

3. Se sugiere enviar el material o residuos que sean susceptibles a reciclaje, como plástico, cartón, papel, alambrón, vidrio, metal, etc. a los centros de acopio donde se realice esta actividad evitando la acumulación de chatarra en el sitio del proyecto, con el fin de no generar focos rojos de acumulación de residuos, así como la disposición de residuos de manejo especial a recolectores debidamente acreditados.

4. Se sugiere que el concreto premezclado y tabiques provengan de empresas con la Licencia Ambiental de Funcionamiento; mientras que el material pétreo para las obras sea adquirido en los bancos de extracción autorizados por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, Comisión Nacional del Agua o por esta Secretaría. Del mismo modo, los escombros o el material sobrante de la obra que no se reutilice, sean destinados a los bancos de tiro autorizados, evitando disponerlos en terrenos particulares o públicos.

5. Los camiones que transporten materiales pétreos o escombros deberán circular cubiertos con una lona para evitar que el material se precipite a las vías de comunicación y puedan generar algún incidente.

8. *Evitar desechar en los terrenos colindantes, canales pluviales, cuerpos de agua y zonas de protección cualquier tipo de residuo antes referido. Del mismo modo, exhortar a los trabajadores a evitar el abandono de residuos de los materiales de obra sobre los mismos, así como evitar la quema de los residuos. Los residuos se dispondrán donde indique el H Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, o lo contrario, gestionar su recolección mediante empresas certificadas.*
9. *Reparar el equipo y maquinaria de construccion en sus respectivos talleres para evitar derrame de grasas, aceites y combustibles sobre las avenidas y en caso de algún incidente se debera notificar a las instancias competentes para su correcta contención, manejo y disposición final.*
10. *Los trabajos y actividades deberán realizarse en jornal diurno.*
11. *En tiempo de lluvias se deberá acondicionar las zonas de trabajo para evitar el escurrimiento de materiales de construcción o escombros a los cuerpos de agua colindantes.*
12. *Como medida de prevención, evitar la introducción de especies exóticas enlistadas en el*
13. *"Acuerdo por el que se determina la Lista de Especies Exóticas Invasoras para México" (DOF, Tercera Sección, 07/12/2016). Así como especies de rápido crecimiento, hibridación, con facultad de desplazar especies nativas y generar daños en infraestructuras, por ejemplo, el Ficus y sus congéneres (Ficus nitida, F. microcarpa, F. benjamina, etc.), Cauarina (Casuarina equisetifolia), Eucalipto (Eucaliptus spp.) y las Palmas (Elaeis guineensis, Livistona chinensis, Phoenix canariensis, Ptychosperma macarthurii y Rosystonea oleracea).*



14. *De necesitar baños portátiles deberá instalar 1 por cada 10 trabajadores y deberá darse la instrucción de la ubicación y uso de éstos. Así mismo solicitar a la empresa (debidamente reglamentada) que aplique un programa de mantenimiento oportuno para evitar malos olores para los usuarios y pobladores colindantes.*
15. *1Se sugiere mantener limpio la totalidad del polígono del proyecto de cualquier residuo solido urbano, así como las zonas adyacentes al mismo, lo anterior por ser una zona transitada. (...)"*

En respuesta al oficio **No. ORENAY/UGA/0188/2026**de fecha *15 de enero de 2026*, la dependencia **OROMAPAS** informa en el oficio **No. D.G 0711/2026** de fecha 27 *de marzo 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 ORENAY/UGA/0188/2026 emitido en fecha 15 de enero de 2026 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 "PANAREA", que consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo habitacional en régimen vertical, conformado por 32 unidades departamentales, además de áreas comunes, amenidades, equipamiento y servicios complementarios. La infraestructura proyectada incorpora 33 cajones de estacionamiento ubicados en el nivel sótano, ubicado en la calle Playa Destiladeras N°22, lotes 1, 2 y 3, manzana a-0, Fraccionamiento Playas de Huanacaxtle, en la Localidad de Bucerías, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit, coordenadas UTM de referencia: X=463,216.47 Y=2,295,833.35, 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 Vactor, al respecto le exteriorizo lo siguiente:

Proyecto	*Promovente*	*Ubicación*	*Agua Potable*	*Alcantarillado San.*
-MIA-P "PA-NAREA"	*Desconocido*	*Calle Playa Destiladeras N°22, lotes 1, 2 y 3, manzana a-0, Fraccionamiento Playas de Huanacaxtle, en la Localidad de Bucerías, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.*	*EXISTEN SERVICIOS Calle Playa Destiladeras, por parte de este Organismo Operador.*	*EXISTEN SERVICIOS Calle Playa Destiladeras, por parte de este Organismo Operador.*

"

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.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

El **proyecto** ya construido, en sus distintas etapas, sus impactos ya fueron evaluados en un resolutivo previo y se encuentran ya en una zona afectada antropogénicamente; los que son materia de este **proyecto** no se tratan de impactos ambientalmente significativos, en tanto que se sostienen de los previamente evaluados, en una zona afectada antropogénicamente, en la que la playa a lo largo de los años se ha utilizado para esparcimiento del turismo local, nacional e internacional, las condiciones naturales ya han sido modificadas a través de dicha actividad que han tenido impactos negativos en las condiciones naturales de la zona.

Por lo anterior, considerando que la presente resolución en materia de impacto ambiental, se refiere a las etapas de **operación y matenimiento del proyecto** y dada su ubicación, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, determina que las medidas y acciones propuestas por los **promoventes** en la **MIA-P** presentada, así como las propuestas en las opiniones técnicas recibidas; son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto.**

En ese orden de ideas, como ya se dijo, la evaluación se practica respecto de lo autorizado mediante el **Oficio No. 138.02.00.02/1703/19** de 29 de mayo de 2019, autorización que se encuentra vigente. En consecuencia, el emplazamiento, el uso habitacional plurifamiliar y las obras amparadas por aquel resolutivo constituyen la línea base administrativa y no son materia de reexamen; los términos y condicionantes del oficio antecedente subsisten en su integridad y continúan siendo exigibles, de modo que el presente instrumento es **complementario y acumulativo**, y en ningún caso lo modifica, sustituye o deja sin efectos. En caso de concurrencia de condicionantes sobre la misma materia, deberá cumplirse la que otorgue mayor protección al ambiente.

Por su parte, el artículo 28 de la **LGEEPA** configura a la evaluación del impacto ambiental como un instrumento de carácter **preventivo**: la autorización debe obtenerse con anterioridad a la realización de la obra. Del Acta de Inspección **No. IIA/2026/041**, levantada el 6 de agosto de 2026 dentro del expediente administrativo **No. PFPA/24.1/3S.4/0041-2026**, se desprende que las obras correspondientes a los niveles adicionales, al Rooftop con alberca y bar, a los cajones de estacionamiento excedentes y a la alberca con asoleaderos sobre plataforma emplazada en la arena de la Zona Federal Marítimo Terrestre y de los Terrenos Ganados al Mar, fueron ejecutadas sin contar con la autorización correspondiente. Ello impone precisar, con toda claridad, el alcance del presente instrumento.

Esta Oficina de Representación no puede utilizar el procedimiento de evaluación del impacto ambiental para convalidar retroactivamente la ejecución de obras realizadas sin autorización previa, pues ello vaciaría de





contenido el carácter preventivo del artículo 28 de la **LGEEPA**. Sí puede, en cambio, y es lo que resulta procedente, **pronunciarse de manera prospectiva sobre la etapa de operación y mantenimiento** de las obras existentes, estableciendo las condiciones a que habrá de sujetarse. Por tanto, el presente resolutivo: **(i)** no convalida ni legitima la ejecución de obras sin autorización previa; **(ii)** no prejuzga sobre el procedimiento administrativo **No. PFPA/24.1/3S.4/0041-2026**, que sigue su curso de manera autónoma ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, ni sobre las sanciones, medidas correctivas o de seguridad que en él se determinen; y **(iii)** queda sin efecto, en lo relativo a los componentes emplazados en bienes nacionales, si no se acredita el título habilitante correspondiente, en los términos de la condicionante respectiva.

Tratándose de una autorización que versa sobre la operación de un conjunto cuya capacidad se incrementó, el análisis relevante no es el de las obras aisladas, sino el de la aptitud del conjunto para operar con esa carga, en términos de los artículos 3°, fracción VII, y 44, fracción I, del **RLGEEPAMEIA**. El expediente no acredita ese extremo: no obra memoria de cálculo que demuestre que la cisterna, la red hidrosanitaria, el sistema de bombeo, la subestación y acometida eléctrica, las circulaciones verticales y el cuarto de basura de 17.101 m^2 resulten suficientes para las unidades habitacionales que se incorporaron; tampoco que el número de cajones satisfaga la demanda del conjunto conforme a la norma municipal aplicable. Las estimaciones de la **MIA-P** se presentan de manera indiferenciada para la totalidad del inmueble. Además, se agrega una consideración de seguridad que no puede omitirse: la incorporación de niveles y de un rooftop con alberca sobre una estructura proyectada para seis niveles exige el dictamen de seguridad estructural correspondiente, cuya ausencia en el expediente debe subsanarse.

El artículo 7°, fracciones IV y V, de la **Ley General de Bienes Nacionales** clasifica a las playas marítimas y a la zona federal marítimo terrestre como bienes de uso común, y su artículo 8° prohíbe que el libre acceso a ellas sea inhibido, restringido, obstaculizado o condicionado. La ocupación de tales superficies requiere título habilitante con independencia del origen de la situación, y el incremento de unidades habitacionales intensifica el número de usuarios de la alberca, terrazas, asoleaderos y área de playa emplazados en la franja federal, sin que el estudio haya evaluado el efecto de esa mayor afluencia sobre el bien nacional ni sobre el acceso público.

En lo que se refiere al hábitat de anidación de tortuga marina, mobiliario de playa e iluminación. Es el eje de mayor peso del expediente y el que concentra las condicionantes más estrictas. Concurren tres circunstancias que lo agravan. La primera es que el Rooftop, ya construido, eleva el plano de emisión luminosa por encima de la altura autorizada en 2019, amplía la línea de visión desde la playa hacia las fachadas iluminadas e incorpora una fuente de iluminación nocturna de uso recreativo —alberca, bar y áreas comunes— que, por su ubicación en azotea, carece de obstrucción alguna entre la fuente y la zona de anidación. La segunda es que en el estudio se afirma que el **proyecto** no pretende actividades a nivel de playa y que, por ello, las tortugas marinas no





sufrirían impacto negativo alguno, afirmación desmentida en los componentes de otro apartado de la **MIA-**P, que prevé la incorporación al proyecto de un área de camastros sobre la zona de playa. Aunado al hecho de la de la construcción, operación y mantenimiento del **Beach Bar,** que es la infraestructura sobre la Zona Federal Marítimo Terrestre en una playa respecto de la cual la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas recomendó expresamente **evitar la construcción de barreras sobre la playa** que puedan obstaculizar el libre paso de las tortugas marinas y **retirar durante la temporada de anidación cualquier objeto móvil** con capacidad de atrapar, enredar o impedir su paso. La compatibilidad de ese componente con la **NOM-162-SEMARNAT-2012** y con la opinión técnica recibida se concluye que se deberán de establecer protocolos permanentes de monitoreo y vigilancia, particularmente durante la temporada de anidación. Las recomendaciones de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, formuladas en la opinión técnica que obra en el expediente, se elevan por este instrumento a la categoría de obligaciones exigibles.

En conclusión, se reconoce que el predio se encuentra en zona urbana consolidada, sin vegetación forestal ni terrenos preferentemente forestales, por lo que no se actualiza el supuesto de cambio de uso de suelo forestal; que no se localiza dentro de área natural protegida de competencia federal ni afecta humedales, manglares o esteros; que cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado sanitario conforme al oficio **No. D.G 0711/2026** del organismo operador **OROMAPAS**; que el desarrollo se materializó en sentido vertical dentro de la huella ya autorizada, sin ampliación del desplante; que las descargas son de origen doméstico conectadas a red municipal; y que la ocupación de bienes nacionales por componentes de planta baja obedece en su mayor parte a la actualización de la delimitación oficial de 2022 y no a una conducta de ocupación deliberada, lo que orienta la solución hacia la regularización mediante concesión y no hacia la remoción. Estos elementos sustentan que la vía procedente sea la autorización condicionada de la etapa de operación y mantenimiento. Por ello, esta Oficina de Representación determina que la operación y mantenimiento de las obras correspondientes a la incorporación de los niveles adicionales del **proyecto**, así como de los componentes de playa sometidos a evaluación, son **ambientalmente viables de manera condicionada**, en tanto el desarrollo se materializó en sentido vertical dentro de una huella ya autorizada, en entorno urbano consolidado, sin afectación de vegetación forestal ni de ecosistemas continentales conservados, y sus efectos adversos previsibles son prevenibles y mitigables mediante medidas técnicamente disponibles, siempre que se cumplan íntegramente los términos y condicionantes de este instrumento, los cuales se adicionan a los del **Oficio No. 138.02.00.02/1703/19**, que permanecen vigentes y exigibles, y sin que esta determinación convalide la ejecución de obras realizada sin autorización previa ni prejuzgue sobre el procedimiento administrativo **No. PFPA/24.1/3S.4/0041-2026**.

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





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que la **promovente** aplique durante su realización, de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención y mitigación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que se hayan previsto.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 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 fracción 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° Inciso 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:

T É R M I N O S

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 **"PANAREA"**, promovido por **ADMINISTRACIÓN PANAREA A.C.**, ubicado en propiedad privada, Terrenos Ganados al Mar (**TGM**) y Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**), sobre la vialidad Playa Destiladeras número 22, lotes 1, 2 y 3, manzana a-0, del Fraccionamiento Playas de Huanacaxtle, con frente al Boulevard Riviera Nayarit (Carretera Federal 200 Puerto Vallarta-Tepic), al noroeste de la localidad de Bucerías, en el municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit; con coordenadas UTM extremas, zona 13Q, DATUM WGS84: al norte X= 463,216.47, Y= 2,295,844.61 y X= 463,260.04, Y= 2,295,833.35; y al sur X= 463,208.96, Y= 2,295,813.78 y X= 463,252.27, Y= 2,295,803.23. El predio se encuentra bajo



régimen de propiedad privada con una superficie de **1,030.950 m²**.

La presente autorización se emite respecto de lo autorizado mediante el **Oficio No. 138.02.00.02/1703/19** de 29 de mayo de 2019, cuya titularidad quedó acreditada en favor de la **promovente** mediante los oficios **No. 138.01.03/2320/2022** y **No. ORENAY/UGA/DIRA/2996/2026**, y es **complementaria y acumulativa** de aquel resolutivo, el cual subsiste en su integridad y continúa siendo exigible. En caso de concurrencia de términos o condicionantes sobre la misma materia, deberá cumplirse la que otorgue mayor protección al ambiente.

El **proyecto** autorizado comprende dos supuestos de distinta naturaleza:

> El proyecto consiste en la (a) regularización ambiental de las obras correspondientes a un desarrollo habitacional vertical conformado por 32 unidades departamentales, áreas comunes, espacios recreativos, servicios y equipamiento. Las obras actualmente construidas comprenden 33 cajones de estacionamiento ubicados en el nivel sótano, así como una planta baja que integra zonas de servicios, terrazas, áreas recreativas, cuerpos de agua y espacios de uso común, con una superficie construida de 2,079.485 m², para las cuales la presente autorización comprende su operación y mantenimiento. Asimismo, el proyecto contempla (b) la construcción de un Beach Bar con una superficie de 65.862 m², un tapete de teca removible de 25.387 m², colocado como mobiliario sobre la arena frente a la escalera que conecta el proyecto con la playa, y un área de camastros sobre la playa de 184.722 m², para los cuales la presente autorización comprende su construcción, operación y mantenimiento.

La presente autorización: **(i)** no convalida ni legitima la ejecución de obras realizada sin autorización previa en materia de impacto ambiental; **(ii)** no prejuzga sobre el procedimiento administrativo **No. PFPA/24.1/3S.4/0041-2026**, instaurado con motivo del Acta de Inspección **No. IIA/2026/041**, el cual sigue su curso de manera autónoma ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, ni sobre las sanciones, medidas correctivas o de seguridad que en él se determinen; **(iii)** no ampara obra, ampliación, relleno ni estructura alguna sobre la Zona Federal Marítimo Terrestre o los Terrenos Ganados al Mar distinta de la expresamente descrita; y **(iv)** queda sujeta, en lo relativo al uso, aprovechamiento y explotación de los componentes emplazados en bienes nacionales, a la acreditación del título de concesión en los términos de la condicionante 5 del presente oficio.

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

SEGUNDO. – La presente autorización tendrá las vigencias siguientes, diferenciadas por supuesto y etapa:

a) El plazo para ejecutar la construcción del Beach Bar, la colocación del tapete de teca removible y la habilitación

del área de camastros será de **doce (12) meses**. Dicho plazo no comenzará a computarse sino hasta que la **promovente** haya acreditado el título de concesión a que se refiere la condicionante 5 y haya obtenido las constancias de validación de las condicionantes de cumplimiento previo aplicables a dichos componentes. Concluido el plazo sin haberse ejecutado la construcción, la autorización quedará sin efectos respecto de esos componentes.

b) El plazo será de **veinte (20) años**, contados a partir del día siguiente al de la recepción de la presente resolución, y comprende la operación y mantenimiento de la totalidad de las obras señaladas en el TÉRMINO PRIMERO.

c) La vigencia de la autorización respecto de la operación y mantenimiento de los componentes emplazados en la Zona Federal Marítimo Terrestre y en los Terrenos Ganados al Mar no podrá exceder, en ningún caso, la del título de concesión que al efecto se otorgue, ni subsistirá a su terminación, revocación o caducidad.

La presente autorización **no amplía, prorroga ni modifica** la vigencia de la autorización contenida en el **Oficio No. 138.02.00.02/1703/19**, la cual continúa rigiéndose por sus propios términos respecto de las obras y actividades por ella amparadas.

Los plazos anteriores podrán ser ampliados a solicitud de la **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con los términos y condicionantes del presente resolutivo, con los del **Oficio No. 138.02.00.02/1703/19** y con las medidas de prevención y mitigación retomadas de la **MIA-P** en el presente oficio. Para tal efecto, con cuando menos sesenta días hábiles de anticipación al vencimiento de la vigencia respectiva, deberá solicitarlo a esta Oficina de Representación mediante el registro del trámite **SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental"** o el trámite que en su momento lo sustituya. Si ingresara la solicitud de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del **proyecto**.

TERCERO. - La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, no se autoriza la ejecución de caminos de acceso y obras asociadas que se ubique fuera del predio del **proyecto**, queda estrictamente prohibido desarrollar cualquier otro tipo de obras distintas a las señaladas en la presente autorización, sin embargo; en el momento que 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 modificar.

SEXTO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su **RLGEEPAMEIA**, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO PRIMERO** del presente oficio, sin perjuicio de que la **promovente** 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.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEEPA** que establece que una

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

CONDICIONANTES

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

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 **No**ero del presente oficio resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.

2. 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.

3. Respecto a la reforestación planteada con la especie *Laguncularia racemosa* (Mangle blanco) deberá solicitar en un plazo máximo de 30 días hábiles contados a partir de la recepción del presente Oficio con copia a esta oficina de representación, la opinión y autorización de la Dirección General de Vida Silvestre para poder realizar los trabajos relativos a la misma. Notificar a esta oficina de representación la respuesta.

4. En el supuesto de generar residuos peligrosos, deberá realizar el registro como generador conforme al trámite

SEMARNAT-07-017, o en su caso presentar el registro como generador de residuos peligrosos de la constructora encargada del **proyecto** en un plazo no mayor a 3 meses.

5. Dentro de los **noventa (90) días hábiles** siguientes a la recepción del presente oficio, la **promovente** deberá acreditar ante esta Oficina de Representación el inicio del trámite de concesión para el uso, aprovechamiento y explotación de las superficies de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar señaladas en el TÉRMINO PRIMERO, o bien de su desincorporación del régimen de dominio público, acompañando la bitácora o acuse correspondiente y el plano de deslinde vigente. Dentro de los **doce (12) meses** siguientes a la recepción del presente oficio deberá presentar el título de concesión otorgado o, en su caso, la resolución que recaiga al trámite. Si por causas ajenas a la **promovente** el trámite no se hubiere resuelto en ese plazo, deberá informarlo documentadamente y podrá prorrogarse por una sola ocasión por doce meses más.

   En tanto no se acredite el título de concesión o la desincorporación: **(i)** no podrá iniciarse la construcción de los componentes señalados en el apartado B) del TÉRMINO PRIMERO; **(ii)** el uso, aprovechamiento y explotación de los componentes preexistentes emplazados en bienes nacionales —alberca, terrazas, escaleras, jardineras y asoleaderos— se entenderá no amparado por la presente autorización; y **(iii)** deberá garantizarse en todo momento el libre acceso público a la playa marítima y a la Zona Federal Marítimo Terrestre en términos del artículo 8° de la **Ley General de Bienes Nacionales**.

   En caso de que el título de concesión sea negado, se declare su caducidad o se revoque, o de que la **promovente** no acredite el inicio del trámite en el plazo señalado, la presente autorización **dejará de surtir efectos respecto de la totalidad de los componentes emplazados en la Zona Federal Marítimo Terrestre y en los Terrenos Ganados al Mar**, y la **promovente** deberá, dentro de los sesenta días hábiles siguientes: **a)** presentar el trámite de modificación de la **MIA-P** con el fin de restar de la superficie del **proyecto** los bienes nacionales no concesionados ni desincorporados; **b)** cesar toda actividad y todo uso sobre dichas superficies; y **c)** retirar las obras, estructuras y mobiliario ahí emplazados y restituir la franja federal a su condición natural, conforme al Programa de Restauración Ecológica a que se refiere la condicionante 14. Lo anterior sin perjuicio de la vista que corresponda dar a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y a la unidad administrativa competente en materia de Zona Federal Marítimo Terrestre.

   La cesación de efectos prevista en el párrafo anterior se limita a los componentes emplazados en bienes nacionales y **no afecta la subsistencia y exigibilidad** de los demás términos y condicionantes del presente resolutivo respecto de la operación y mantenimiento de las obras emplazadas en propiedad privada, ni la del **Oficio No. 138.02.00.02/1703/19**.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

6. En el caso de las poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, el **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.

7. Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de material pétreo debidamente autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable (**SDS**), o en su caso por la Comisión Nacional del Agua (**CONAGUA**) mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, el **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material y el convenio realizado para su cumplimiento.

8. 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.

9. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos mediante trámite **SEMARNAT-07-017 "Registro de generadores de residuos peligrosos"**. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de el **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
10. Presentar en un plazo máximo de 30 días hábiles contados a partir de la recepción del presente Oficio, copia de los comprobantes de recolección de residuos sólidos urbanos por parte de la autoridad competente que le brindará a la **promovente** el servicio de recolección.

11. 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.

12. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs. a 18:00 hrs. para respetar los límites de ruidos establecidos.

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

    Los puntos que siguen incorporan al presente resolutivo la información técnica y documental que el expediente no acredita, así como las medidas adicionales derivadas del análisis técnico. Su cumplimiento es **suspensivo de la ejecución** en los términos de cada punto: la operación de los niveles adicionales no podrá iniciarse ni continuar, y la construcción de los componentes de playa no podrá emprenderse, mientras la información correspondiente no haya sido presentada ante esta Oficina de Representación y validada por ésta. Los plazos expresados en días hábiles se cuentan a partir del día siguiente al de la recepción del presente oficio. Estas condicionantes se **adicionan** a los términos y condicionantes del **Oficio No. 138.02.00.02/1703/19**, que subsisten y continúan siendo exigibles; en caso de concurrencia sobre la misma materia, deberá cumplirse la más protectora del ambiente.

14. En un plazo máximo de treinta días hábiles deberá presentar un cuadro comparativo diferencial que exprese, para cada variable ambiental —consumo de agua, generación de aguas residuales, generación de residuos sólidos urbanos y de manejo especial, emisiones de gases de efecto invernadero, demanda eléctrica, ocupación vehicular y emisión lumínica—, los valores correspondientes al proyecto autorizado en 2019, al incremento y al conjunto resultante, con las memorias de cálculo respectivas suscritas por profesional competente; y en su caso, deberá informar las acciones que implemente para que el diferencial sea mitigable.

15. Previo al inicio o continuación de la operación de los niveles adicionales, deberá presentar memoria técnica suscrita por profesional competente que acredite que la infraestructura del conjunto es suficiente para la demanda de treinta y dos unidades habitacionales y del nivel de amenidades en azotea. De resultar insuficiente, deberá ejecutar las adecuaciones necesarias, previa notificación a esta Oficina de Representación en términos del artículo 28 del **RLGEEPAMEIA**.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

16. Previo al inicio o continuación de la operación de los niveles adicionales, deberá presentar dictamen de seguridad estructural suscrito por Director Responsable de Obra o corresponsable en seguridad estructural, igualmente validado por la dependencia municipal competente en materia de Protección Civil, que acredite la aptitud de la estructura para soportar los niveles adicionales y el Rooftop. Lo anterior por tratarse de obra edificada sobre una estructura proyectada para seis niveles superiores.

17. Previo al inicio o continuación de la operación, deberá acreditar mediante constancia municipal que el número de cajones de estacionamiento satisface la demanda generada por las treinta y dos unidades habitacionales y por las áreas comunes y de servicio, conforme a la norma aplicable. Queda prohibido resolver cualquier déficit mediante el uso de la vía pública, de la playa o de la Zona Federal Marítimo Terrestre.

18. Previo al inicio o continuación de la operación, deberá acreditar licencia de construcción y licencia de uso de suelo vigentes expedidas por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas referidas al conjunto realmente construido, dictamen de compatibilidad urbanística, y memoria que demuestre el cumplimiento de las normas de control de la edificación aplicables al Corredor Urbano Costero, en particular coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo, altura máxima y restricciones frontal, laterales y posterior.

19. En un plazo máximo de treinta días hábiles deberá presentar las constancias de cumplimiento de los términos y condicionantes del **Oficio No. 138.02.00.02/1703/19** y los informes rendidos a su amparo, a efecto de acreditar el estado de cumplimiento de la autorización antecedente sobre la que se edificó el incremento.

20. Previo a la construcción de los componentes de playa y, en todo caso, en un plazo máximo de sesenta días hábiles, deberá presentar la caracterización ambiental in situ del frente de playa y de la franja federal colindante, que comprenda perfil de playa, granulometría, presencia y estado de vegetación de duna, evidencias de erosión y registro fotográfico estacional, suscrita por profesional competente. Esta caracterización constituirá la línea base de referencia para la verificación posterior del desempeño del **proyecto**.

21. Previo a la construcción de los componentes de playa y, en todo caso, en un plazo máximo de sesenta días hábiles, deberá presentar la determinación de la condición de la playa colindante como hábitat de anidación de tortuga marina conforme a la **NOM-162-SEMARNAT-2012**, sustentada en los registros de al menos las tres temporadas más recientes obtenidos del campamento tortuguero local, de la **CONANP** o de la **PROFEPA**, junto con la evaluación específica del impacto de los componentes proyectados sobre dicho hábitat.





22. En un plazo máximo de sesenta días hábiles deberá presentar, para validación de esta Oficina de Representación, el **Plan de Manejo de Iluminación** del inmueble conforme a la **NOM-162-SEMARNAT-2012**, que incluya plano de luminarias, especificaciones fotométricas —longitud de onda, flujo luminoso, apantallamiento y altura de montaje—, tratamiento de las fachadas orientadas al mar, régimen de operación durante la temporada de anidación y la estimación cuantitativa del diferencial de emisión lumínica atribuible al Nivel 7, al Nivel 8 y al Rooftop respecto de la altura autorizada en 2019. Su implementación material deberá estar concluida antes de la continuación de la operación de dichos niveles.

23. Deberá implementar y mantener, durante toda la vida útil del **proyecto**, las especificaciones del Plan de Manejo de Iluminación validado, que comprenderán como mínimo: luminarias exteriores de longitud de onda larga, superior a 560 nanómetros, totalmente apantalladas y dirigidas al suelo; altura de montaje reducida; prohibición de reflectores, de iluminación arquitectónica de fachada y de luminarias orientadas hacia el mar, incluidas las del Rooftop, alberca de azotea y bar; y sensores o temporizadores que limiten su encendido.

24. Durante la temporada de anidación y emergencia de crías deberá apagar o atenuar la iluminación exterior de las fachadas orientadas al mar entre las 20:00 y las 06:00 horas, e instalar y mantener persianas, películas o cortinajes que impidan la fuga de luz interior desde terrazas, alberca de azotea, bar y áreas de uso común hacia la playa. La temporada aplicable se determinará con base en los registros del campamento tortuguero local.

25. Queda prohibida la construcción de barreras, bardas, muros, plataformas o cualquier estructura sobre la playa que pueda obstaculizar el libre paso de las hembras anidadoras y de las crías, así como el tránsito de vehículos motorizados y maquinaria sobre los Terrenos Ganados al Mar y la Zona Federal Marítimo Terrestre, el uso de fuegos artificiales, la realización de fogatas, la emisión de música o ruido dirigido hacia la playa en horario nocturno y la circulación de mascotas sin sujeción en la franja federal.

26. La construcción y operación del **Beach Bar** proyectado sobre la Zona Federal Marítimo Terrestre queda condicionada a que se ejecute como instalación enteramente **desmontable**, sin cimentación ni fijación al sustrato, sin nivelación ni aporte de material sobre la arena, sin conexión fija de drenaje y con retiro íntegro durante la temporada de anidación de tortuga marina. De no ser técnicamente posible satisfacer estas condiciones, deberá reubicarse fuera de la franja federal, previa modificación en términos del artículo 28 del **RLGEEPAMEIA**. Lo anterior en atención a la recomendación de la **CONANP** de evitar la construcción de barreras sobre la playa.

27. El área de camastros y el tapete de teca removible deberán ser en todo momento removibles, carecer de



fijación al sustrato y retirarse íntegramente antes del ocaso de cada día. La superficie de playa no podrá ser objeto de acondicionamiento, nivelación, aporte de material, pavimentación, sombreado fijo ni ajardinamiento.

28. Deberá celebrar convenio de colaboración con el campamento tortuguero local o con la autoridad competente para el monitoreo de anidación en el frente de playa del **proyecto** durante toda su vida útil, y sufragar la limpieza continua de la franja federal para el retiro oportuno de malezas, troncos, basura, cúmulos de arena u obstáculos, con intensificación en los meses de julio a octubre. Deberá presentar el convenio a esta Oficina de Representación dentro de los sesenta días hábiles siguientes. Ante el avistamiento de hembras anidando, nidos, crías o ejemplares varados, enfermos o lesionados, deberá dar aviso inmediato a la **PROFEPA** y al campamento tortuguero, suspender toda actividad en las inmediaciones y abstenerse de manipular a los ejemplares sin autorización; los números de contacto deberán estar disponibles permanentemente en recepción y en el área de vigilancia.

29. Queda estrictamente prohibida la ejecución de cualquier obra nueva, ampliación, cimentación, muro, bardo, plataforma, relleno o estructura permanente sobre la Zona Federal Marítimo Terrestre y sobre los Terrenos Ganados al Mar, adicional a los componentes expresamente descritos en el presente resolutivo, así como la modificación del sustrato natural de la playa.

30. Deberá garantizar de manera permanente el libre acceso público a la playa marítima y a la Zona Federal Marítimo Terrestre, conforme al artículo 8° de la **Ley General de Bienes Nacionales**. Para tal efecto deberá habilitar y mantener un acceso público a nivel, señalizado y libre de obstáculos, con horario ininterrumpido, e instalar señalamiento visible que informe el carácter de bien de uso común de la franja federal y la prohibición de restringir su acceso. Queda prohibida la instalación de cercas, cordones, mobiliario fijo, vegetación en seto, señalización disuasoria o cualquier elemento que inhiba, restrinja, obstaculice o condicione el tránsito del público, así como la reserva de superficies de playa para uso exclusivo de residentes, huéspedes o visitantes.
31. La escalera de madera que conecta el inmueble con la zona de playa deberá conservarse sin fijación permanente al sustrato, sin obstruir el tránsito longitudinal por la franja federal, y retirarse al término de la concesión respectiva o al cierre del **proyecto**.

32. En ningún caso podrán descargarse aguas de retrolavado de filtros, de vaciado o de mantenimiento de albercas, ni aguas pluviales, sobre la playa, la zona federal, la duna o el mar. Dichas aguas deberán neutralizarse y conducirse a la red municipal de alcantarillado, previa autorización del organismo operador, y el sistema pluvial deberá contar con dispositivos de retención de sólidos y de grasas, cuya ubicación deberá precisarse en planos entregados a esta Oficina de Representación.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/3292/2026

33. Previo al inicio o continuación de la operación, deberá presentar el balance hídrico y de descargas del conjunto, con memoria de cálculo para treinta y dos unidades y ciento veintiocho residentes; las factibilidades vigentes de **OROMAPAS** y de la **CFE** emitidas para esa capacidad; y la descripción del manejo de las aguas de retrolavado y vaciado de las albercas, incluida la de azotea, y de las trampas de grasas del restaurante y cocina.

34. En un plazo máximo de sesenta días hábiles deberá presentar el análisis de vulnerabilidad y riesgo costero del conjunto frente a marea de tormenta, oleaje extremo, erosión costera y ascenso del nivel medio del mar, con las medidas de adaptación correspondientes.

35. En un plazo máximo de treinta días hábiles deberá presentar un **Programa de Vigilancia Ambiental único e integrado** que reúna en un solo instrumento las medidas y condicionantes del **Oficio No. 138.02.00.02/1703/19** y las del presente resolutivo, con objetivo, indicador de desempeño, umbral de acción, periodicidad de verificación, responsable, evidencia documental y medida correctiva por cada obligación. El responsable a que se refiere el punto 2 de estas condicionantes deberá acreditar cédula profesional en biología, ecología, ingeniería ambiental o disciplina afín y experiencia documentada mínima de tres años en supervisión ambiental en zonas costeras; su designación y toda sustitución deberán notificarse dentro de los quince días hábiles siguientes.

36. El restaurante, bar y cocina deberán contar con trampa de grasas dimensionada conforme al gasto de diseño, con bitácora de limpieza cuando menos mensual y disposición de residuos grasos mediante empresa autorizada.

37. Deberá implementar un programa de uso eficiente del agua que incluya, como mínimo: muebles y accesorios ahorradores en la totalidad de las unidades y áreas comunes, medición y registro mensual del consumo, detección y reparación de fugas en un plazo máximo de setenta y dos horas, y sistema de recirculación y cubierta térmica en albercas para reducir la evaporación.

38. Deberá instalar y mantener un almacén de residuos con piso impermeable, techo, ventilación y señalización, con contenedores rotulados para las fracciones orgánica, inorgánica valorizable y sanitaria, y conservar por al menos cinco años los comprobantes de recolección y disposición final.

39. Las áreas verdes, jardineras y macetones deberán forestarse exclusivamente con especies nativas de la región costera, quedando prohibida la introducción de especies exóticas y, en particular, de aquellas con carácter invasor conforme al Acuerdo por el que se determina la Lista de Especies Exóticas Invasoras para México.





Queda prohibido el uso de plaguicidas de categoría toxicológica alta y la aplicación de cualquier producto químico en condiciones que permitan su escurrimiento hacia la playa o el mar.

40. El reglamento interno del condominio deberá incorporar, con carácter obligatorio para residentes, huéspedes, visitantes y personal, las prohibiciones y obligaciones ambientales derivadas del presente resolutivo, especialmente las relativas a iluminación, mobiliario de playa, acceso público y protección de tortuga marina, y deberá entregarse copia a cada adquirente y a cada ocupante.

41. Adicionalmente al informe anual previsto en el **TÉRMINO OCTAVO**, deberá presentar a esta Oficina de Representación un informe inicial de cumplimiento dentro de los noventa días hábiles siguientes a la recepción del presente oficio, e informes semestrales durante los dos primeros años de operación. Los informes serán únicos y comprenderán tanto los términos y condicionantes del presente resolutivo como los del **Oficio No. 138.02.00.02/1703/19**, identificando cada obligación con la referencia del resolutivo del que deriva, y se acompañarán de bitácoras, manifiestos, comprobantes, memorias de cálculo y evidencia fotográfica fechada y georreferenciada.

42. Deberá dar aviso a esta Oficina de Representación y a la **PROFEPA**, dentro de los cinco días hábiles siguientes, de la ocurrencia de cualquier contingencia ambiental, derrame, hallazgo de fauna en riesgo, afectación a la playa o evento hidrometeorológico que comprometa la integridad del **proyecto** o del bien nacional colindante.
43. La restitución de la Zona Federal Marítimo Terrestre y de los Terrenos Ganados al Mar a su condición natural, con retiro íntegro de estructuras, cimentaciones, mobiliario y materiales, será obligatoria al término de la concesión respectiva o al cierre del **proyecto**, lo que ocurra primero, y formará parte del Programa de Restauración Ecológica a que se refiere el punto 14 de estas condicionantes.

44. La presentación de la información a que se refieren los puntos que anteceden no equivale a su validación. Esta Oficina de Representación contará con veinte días hábiles para pronunciarse sobre su suficiencia y, en su caso, formular observaciones que la **promovente** deberá solventar en un plazo igual. El inicio o continuación de la operación, o la construcción de los componentes de playa, sin haber obtenido la constancia de validación respectiva, se considerará realizada al margen de la presente autorización y dará lugar a la imposición de las medidas de seguridad y sanciones previstas en el Título Sexto de la **LGEEPA**.

45. El cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo no convalida ni legitima la ejecución de obras realizada sin autorización previa en materia de impacto ambiental, ni prejuzga sobre el procedimiento *administrativo* **No. PFPA/24.1/3S.4/0041-2026** instaurado con motivo del Acta de Inspección **No. IIA/2026/041**, el cual sigue su curso de manera autónoma ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, ni sobre



las sanciones, medidas correctivas o de seguridad que en él se determinen.

OCTAVO. - 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 siempre y cuando se consideren necesarios. Una copia del acuse de recibo de este informe y lo anteriormente mencionado en el presente termino , deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

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

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

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

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

DECIMOTERCERO. - Se hace del conocimiento a el **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo 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/3292/2026

aplicación de la **LGEEPA**, su **RLGEEPAMEIA** y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante recurso de revisión, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la **LGEEPA** y 3° fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DECIMOCUARTO. - Notificar el contenido del presente oficio a **ADMINISTRACIÓN PANAREA A.C.,** por conducto de su representante legal o sus autorizados, y a través 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

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN
ESTADO DE NAYARIT

DR. 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. JOSÉ ISRAEL SANTILLAN CASTAÑEDA.- Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
C.c.p.- ING. ROBERTO RODRÍGUEZ MEDRANO.- Encargadoa 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.- LIC. JULIO CÉSAR GARCIA VERGARA.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- Para su conocimiento y efecto.- CDMX
C.c.p.- Archivo 18NA2025TD117

No. Bitácora: 18/MP-0117/12/25
JRG/REPA/NTAU/cgl