

215



 *Nayarit* | DESPACHO DEL EJECUTIVO  
2021 **20 MAYO 2026** 2027  
**RECIBIDO**  
DESPACHO DEL EJECUTIVO

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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

**Tepic, Nayarit a 01 de abril de 2026**

**Asunto: Se emite Resolutivo.**

 **PROFEPA**  
OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN EL ESTADO DE NAYARIT.  
**16 ABR. 2026**  
**RECIBIDO**  
OFICIALÍA DE PARTES

**APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA**  
**MARITIMA RESIDENCE S.A. DE C.V.**

*13/Abr/26*  
*Recibido*  
*Unidad de Gestión Ambiental*

**Personas autorizadas para recibir notificaciones:**

Una vez analizada y evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el c. [REDACTED] que en lo sucesivo se denominará el **promovente**, para el **proyecto** denominado "**MARITIMA RESIDENCES**", ubicado en el Boulevard Costero #190 Norte, Condominio Flamingos dentro del Fraccionamiento Náutico Turístico en Nuevo Vallarta o también conocido como Nuevo Nayarit, municipio Bahía de Banderas, en el Estado de Nayarit; en las coordenadas de referencia, 13Q X=466,947.5564, Y=2,293,044.7727 DATUM WGS 84

**RESULTANDO**

- I. Que el *14 de enero de 2026*, se recibió en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito del [REDACTED], 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 **18NA2026TD002**.
- II. Que el *21 de enero de 2026*, mediante escrito de fecha *18 de diciembre de 2025*, el **promovente**, presentó la página del periódico de fecha *17 de enero de 2026*, 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**



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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

- III. Que el 22 de enero de 2026, se publicó la recepción del proyecto en la Gaceta Ecológica núm. **DGIRA/0003/26**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 15 al 21 de enero de 2026 y extemporáneos.
- IV. Que el 26 de enero de 2026 mediante el oficio núm. **ORENAY/UGA/0346/2026**, 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 26 de enero de 2026 mediante el oficio núm. **ORENAY/UGA/0344/2026**, 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.
- VI. Que el 26 de enero de 2026 mediante el oficio núm. **ORENAY/UGA/0345/2026**, 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.
- VII. Que el 29 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 núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- VIII. Que el 17 de febrero de 2026 mediante el oficio núm. **ORENAY/UGA/0675/2026**, 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 17 de febrero de 2026 mediante el oficio núm. **ORENAY/UGA/0674/2026**, se solicitó a la **Dirección General de Restauración Ambiental** la opinión técnica en materia de su competencia.
- X. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se han recibido respuesta a los oficios referidos en los Resultandos IV, VIII y IX del presente Oficio, por lo que se considera que las Unidades Administrativas consultadas, no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

**CONSIDERANDO**





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

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, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2°, 4° fracciones I y VII, 5° Inciso Q) 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 de obras y actividades para lotificación y urbanización de un conjunto de parcelas, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la **LGEEPA** y 5° Inciso Q) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las 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





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Oficina de Representación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

**6. Fracción II. Descripción del proyecto.**

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

Una vez analizada la información de la **MIA-P**, de acuerdo con lo manifestado por la **promoviente** en éstas, el **proyecto** consiste en el desarrollo de obras y actividades para construcción un edificio compuesto de 37



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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

condominios repartidos en 10 niveles, con estacionamiento en nivel de sótano y Roof Garden con alberca, áreas comunes y de esparcimiento. El lote donde se pretende construir el **proyecto**, consta de una superficie total de **31,115.996 m<sup>2</sup>**. Con una superficie de desplante de **1,507.94 m<sup>2</sup>** cuenta con un total de y una superficie total de construcción de **17,628.99 m<sup>2</sup>**.

**Características particulares del Proyecto**

El **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de condominios de 10 niveles que contarán con un total de 37 unidades; el desarrollo planea contar con áreas verdes, áreas comunes, alberca y un estacionamiento subterráneo.

Conformada por 10 niveles, Sótano con 79 cajones de estacionamiento, Planta Baja-Nivel 1, Nivel 2, Nivel 3, Nivel 4, Nivel 5, Nivel 6, Nivel 7, Nivel 8, Nivel 9 (Planta baja y Planta Alta), Nivel 10-Roof Garden (con alberca y amenidades) y Azotea. Con una superficie de desplante de **1,507.94 m<sup>2</sup>** cuenta con un total de 37 departamentos, un elevador, pasillos de ingreso y una superficie total de construcción de **17,628.99 m<sup>2</sup>**.

• **Autorización ambiental existente**

El **proyecto** consta de un complejo residencial turístico frente al mar de Nuevo Vallarta, brinda amenidades que combina lujo con comodidad. Consta de una superficie total escriturada de 31,115.996 metros cuadrados y actualmente cuenta con un edificio de 10 niveles con 113 departamentos totalmente construida y en operación, este edificio posee con su Autorización en Materia de Impacto Ambiental con Resolutivo No. **138.01.00.01/0716/18** de fecha *02 de marzo del año 2018* emitida por la esta Oficina de Representación Estatal

**Inversión requerida**

Para el presente proyecto, se estima que para actividades de Etapas de Preparación del Sitio, Construcción, Operación y Mantenimiento se requerirá un total de **\$120,000,000.00** (*ciento veinte millones de pesos 00/100 M.N.*)





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

**Superficies que conforman el proyecto**

| Distribución de superficies Superficie total (m2) |                    |                       |                      |                         |
|---------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|
| Desplante de edificaciones                        |                    | Alberca               | Superficie total     |                         |
| 1,507.94m2                                        |                    | 80 m2                 | 17,628.99            |                         |
| NIVEL                                             | DESPLANTE COS (m²) | CONSTRUCCIÓN CUS (m²) | UNIDADES DE VIVIENDA | CAJONES ESTACIONAMIENTO |
| Azotea                                            |                    | 780.37 m²             | 0                    | /                       |
| Roof Garden                                       |                    | 1,521.82 m²           | 0                    | /                       |
| Nivel 9-2                                         |                    | 846.95 m²             | 4                    | /                       |
| Nivel 9-1                                         |                    | 1,508.10 m²           | 4                    | /                       |
| Nivel 8                                           |                    | 1,507.79 m²           | 4                    | /                       |
| Nivel 7                                           |                    | 1,507.80 m²           | 4                    | /                       |
| Nivel 6                                           |                    | 1,507.80 m²           | 4                    | /                       |
| Nivel 5                                           |                    | 1,507.70 m²           | 5                    | /                       |
| Nivel 4                                           |                    | 1,507.70 m²           | 5                    | /                       |
| Nivel 3                                           |                    | 1,507.70 m²           | 5                    | /                       |
| Nivel 2                                           |                    | 1,321.11 m²           | 3                    | /                       |
| Nivel 1 (Planta baja)                             | 1,507.94 m²        |                       | 3                    | /                       |
| Subtotal sobre nivel de banqueta (SNB)            | 1,507.94 m²        | 15,024.84 m²          | 37                   | 0                       |
| Sótano 1                                          |                    | 2,604.15 m²           | 0                    | 79                      |
| Subtotal bajo nivel de banqueta (BNB)             |                    | 2,604.15 m²           | 0                    | 79                      |
| TOTAL DE CONSTRUCCIÓN                             | 1,507.94 m²        | 17,628.99 m²          | 37                   | 79                      |

**Descripción de obras a realizar**

**Superficie de obras a construir en el polígono del proyecto**

| Nivel                     | NPT   | Superficie (m²) | Descripción                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------|-------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nivel Sótano -1           | -2.30 | 2,604.15        | Con una superficie de 2,604.15 m2, constará con 79 cajones de estacionamiento en total, dos núcleos de circulación que conecta toda la torre.                                                                                                                                                                                                              |
| Nivel 1 Planta Baja-Lobby | +1.20 | 1,507.94        | Con una superficie de 1,507.94 m2, constará de un lobby, algunas amenidades como salón de juegos, restaurante y cine, todos estos espacios con una doble altura. Sanitarios, espacio para paquetería y dos núcleos de circulaciones verticales, los cuales están conectados al Lobby y a los departamentos directamente. Este nivel tiene 3 departamentos. |





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

| Nivel                                    | NPT    | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Descripción                                                                                                                                         |
|------------------------------------------|--------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nivel 2</b>                           | +4.45  | 1,321.11                     | Con una superficie de 1,321.11 m <sup>2</sup> , contará con 3 departamentos y dos núcleos de circulación vertical que conectan a los demás niveles. |
| <b>Nivel 3</b>                           | +7.70  | 1,507.70                     | Con una superficie de 1,507.70 m <sup>2</sup> , 5 departamentos y dos núcleos de circulación vertical que conectan a los demás niveles.             |
| <b>Nivel 4</b>                           | +10.95 | 1,507.70                     | Con una superficie de 1,507.70 m <sup>2</sup> , 5 departamentos y dos núcleos de circulación vertical que conectan a los demás niveles.             |
| <b>Nivel 5</b>                           | +14.20 | 1,507.70                     | Con una superficie de 1,507.70 m <sup>2</sup> , 5 departamentos y dos núcleos de circulación vertical que conectan a los demás niveles.             |
| <b>Nivel 6</b>                           | +17.45 | 1,507.80                     | Con una superficie de 1,507.80m <sup>2</sup> , 4 departamentos y dos núcleos de circulación vertical.                                               |
| <b>Nivel 7</b>                           | +20.70 | 1,507.80                     | Con una superficie de 1,507.80 m <sup>2</sup> , 4 departamentos y dos núcleos de circulación vertical.                                              |
| <b>Nivel 8</b>                           | +23.95 | 1,507.79                     | Con una superficie de 1,507.79 m <sup>2</sup> , 4 departamentos y dos núcleos de circulación vertical.                                              |
| <b>Nivel 9 (Penthouse - Planta Baja)</b> | +27.20 | 1,508.10                     | Con una superficie de 1,508.10 m <sup>2</sup> , 4 departamentos Penthouse y dos núcleos de circulación vertical.                                    |
| <b>Nivel 9 (Penthouse - Planta Alta)</b> | +30.85 | 846.95                       | Con una superficie de 846.95 m <sup>2</sup> , es la planta alta de los departamentos tipo Penthouse.                                                |
| <b>Nivel 10 (Roof Garden)</b>            | +34.50 | 1,521.82                     | Con una superficie de 1,521.82 m <sup>2</sup> , con alberca, baños, bodega, zona de bar y asoleadero.                                               |
| <b>Azotea</b>                            | +38.50 | 1,633.74                     | Con una superficie de 1,633.74m <sup>2</sup> .                                                                                                      |

**Descripción del proyecto por etapas.**

**Cronograma de actividades para la etapa de preparación del sitio y construcción**

| Actividad/Etapa                                                                                       | 1° | 2° | 3° | 4° | 5° | 6° | 7° | 8° | 9° |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| <b>Preparación del sitio</b>                                                                          |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Limpieza y deshierbe del terreno.                                                                     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Nivelación del terreno y compactación.                                                                |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| <b>Construcción</b>                                                                                   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Excavación para sótano y obras de cimentación.                                                        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Conexión con el sistema de agua potable, drenaje y alcantarillado                                     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Construcción de infraestructura (obra civil que comprende la memoria de cálculo y mecánica de suelo). |    |    |    |    |    |    |    |    |    |





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

| Actividad/Etapa                                          | 1° | 2° | 3° | 4° | 5° | 6° | 7° | 8° | 9° |
|----------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Introducción de instalaciones y red eléctrica.           |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Introducción de aire acondicionado y red de gas L. P.    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Instalación de voz y datos.                              |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Zonas de rodamiento y estacionamiento.                   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Acabados (carpintería, cancelerías, sistemas y equipos). |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Obra exterior, acabados, pinturas, etc.                  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Conformación de áreas de jardinería en general.          |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Limpieza general de obra.                                |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| <b>Operación y mantenimiento</b>                         |    |    |    |    |    |    |    |    |    |

50 años

**Obras y actividades provisionales del proyecto**

- Bodega de materiales, herramientas y equipos: Este espacio resguardará de la intemperie aquellos elementos susceptibles de daño por la acción de la lluvia o la acción del sol; estas instalaciones serán de madera o de paneles de tablaroca y láminas.
- Patio de maquinaria: Se localizará preferentemente en la parte inicial de la zona a urbanizar, en un área carente de vegetación; el suelo contará con una capa de arena para evitar la contaminación; una vez concluida la obra los materiales contaminados con grasas y aceites, se removerán para su traslado y se contratará a una empresa especializada en el manejo de residuos peligrosos en caso de que se requiera, para que ésta realice su disposición final de acuerdo a la normatividad vigente aplicable.
- Caseta de grasas y aceites. Ocupará una superficie aproximada de 20 m<sup>2</sup>, donde se construirá un cuarto de madera o tablaroca y láminas. El piso será de cemento, contará con peltre que funcione a manera de tina o contenedor, evitando que se derramen estos productos ante cualquier incidente. En esta caseta podrán almacenarse combustibles para el abasto de maquinaria fija como la revolvedora o una planta de luz; por lo que se contará con un extintor a base de polvos químicos para controlar algún conato de incendio.
- Sanitarios: con objeto de evitar el fecalismo al aire libre, se contará con sanitarios portátiles a razón de 1 por cada 10 trabajadores. Se localizarán en sitios estratégicos conforme el avance de las obras.
- Comedor: Consistirán de un espacio abierto, carente de vegetación y con disponibilidad de agua (en tinaco, bidones o de un camión cisterna), donde los trabajadores puedan calentar sus alimentos. En esta zona se colocarán contendores con tapa para el almacenamiento de desechos sólidos para su posterior traslado en un camión recolector.



**2026**  
 año de  
**Margarita**  
**Maza**



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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

**Etapas de preparación del sitio**

Las actividades consideradas en esta etapa tienen la finalidad de dejar el sitio del proyecto listo para las actividades de cimentación y construcción por lo tanto se prevé el desmonte y el movimiento de tierras para conformación de terrazas para construcción y el almacenamiento de suelo orgánico proveniente de las excavaciones, para su uso posterior en jardinería y áreas exteriores, así como la preservación de árboles previamente identificados.

Las principales actividades a realizar durante esta etapa son las siguientes.

- **Limpieza del terreno:** Esta actividad consiste básicamente en eliminar toda materia extraña del sitio del proyecto, tales como basura, hierba y en general cualquier tipo de material que por su naturaleza obstruya las actividades posteriores. Esto se llevará a cabo de manera manual y con la ayuda de maquinaria.
- **Excavación para semisótano:** Se realizarán las excavaciones correspondientes para conformar el sótano contemplado para el proyecto, de acuerdo a las especificaciones determinadas por el Responsable de obra según lo establecido en el estudio de mecánica de suelo, esto con el fin de evitar excavaciones profundas que puedan ocasionar daños al subsuelo y manto friático.
- **Mejoramiento del suelo a través de agregado de materiales y nivelación y compactación del terreno:** Consiste en el suministro de materiales de relleno como arenas gruesas y compactables como tepetate o grava cementada controlada. Se contempla aprovechar el material resultante de la excavación en las actividades de relleno que requiere la nivelación del terreno, de lo contrario, materiales que serán adquiridos en alguno de los bancos existentes en la zona o centro de venta especializado, dichos materiales se emplearán para rellenar el terreno y alcanzar el nivel de desplante requerido por el proyecto arquitectónico, su empleo resulta indispensable para proporcionar al terreno la capacidad de carga uniforme y evitar daños posteriores a las diversas estructuras del proyecto por hundimientos diferenciales.





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

**Etapas de construcción**

Una vez conformadas las terracerías y la apertura del semisótano, se colocarán las diferentes tuberías para la dotación de agua potable a lo largo de ambas aceras; sobre estas también, las redes de energía eléctrica, alumbrado y las canalizaciones telefónicas, el drenaje sanitario por la parte media de la vialidad y el drenaje pluvial; asimismo se construirán los registros necesarios para la operación y el mantenimiento de las diferentes líneas de servicios.

Posteriormente se continuará con la formación del cuerpo del terraplén, a partir del acomodo de capas de materiales que permitan alcanzar la pendiente proyectada. La pavimentación se realizará con una capa de 10 a 17 cm de concreto hidráulico estampado; se concluirán guarniciones y banquetas, señalamientos y trabajos de jardinería; para estos últimos durante los trabajos de trazo y nivelación, se reguardarán los elementos arbóreos presentes en el proyecto para poder integrarse posteriormente al diseño y paisajismo del proyecto.

Como ya se citó, los materiales de construcción que se utilicen en este proyecto se comprarán en bancos de materiales en operación, por los que no se requerirá de la apertura de un banco de materiales específico para el proyecto; cuando las condiciones lo permitan, se aprovecharán los materiales provenientes de cortes y nivelaciones, para el relleno de otras extensiones; estos trabajos se ejecutarán con ayuda de maquinaria pesada (retroexcavadora, aplanadora mecánica, etc).

La capa orgánica del suelo que se afectará en la construcción de las vialidades, podrá ser utilizada para el ajardinado de banquetas, por lo que durante el despalme se acumularán estos materiales en alguna de las instalaciones provisionales, para su posterior procesamiento. La cubierta vegetal y los suelos, permanecerán intactos en tanto que no se localicen en las zonas de edificaciones.

**Personal**

La plantilla básica de personal para los trabajos de preparación del sitio y los trabajos de construcción en el proyecto será muy variable en función de las diferentes etapas y tipos de obra que se realicen, sin embargo, se estima que se requerirá una plantilla de personal de entre **25 y 50 trabajadores**.

**Maquinaria**

El equipo y maquinaria básicos para los trabajos de urbanización, se enlistan a continuación:





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

| No. | Equipo / Maquinaria              |
|-----|----------------------------------|
| 1   | Tractor cat 0.8 o similar        |
| 2   | Cargador frontal                 |
| 3   | Retroexcavadora                  |
| 4   | Zanjadora de canchales           |
| 5   | Motoconformadora                 |
| 6   | Vibrocompactador de rodillo liso |
| 7   | Autocompactador neumático        |
| 8   | Autopipa de 8,000 lt             |
| 9   | Petrolizadora                    |
| 10  | Camión de volteo de 6 m3         |
| 11  | Camioneta de estacas de 3.5 ton  |
| 12  | Camioneta pick up                |
| 13  | UD Revolvedora de un saco        |
| 14  | Vibrador de concreto             |
| 15  | Grúa iba                         |
| 16  | Devanador                        |
| 17  | Rodillo y poleas para cableado   |

**Combustible**

El combustible requerido para las actividades del proyecto será proveído por las gasolineras locales que se encuentran cercanas al mismo, por lo que no se requiere almacenamiento, principalmente se empleará gasolina durante la etapa de construcción, para el suministro de materiales de construcción.

Para el tipo y características del equipo y los vehículos a utilizar, se estima un consumo de 5 l/día/vehículo durante las fases críticas del proyecto, tanto de gasolina como de diésel, sin embargo, los requerimientos de este último serán mayores ya que los motores del equipo de construcción operan con este combustible.

**Volumen y tipo de agua**

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

El abastecimiento de agua para consumo de los trabajadores será a través de establecimientos cercanos al sitio del





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

**proyecto**, por medio de garrafones de 20 litros y de las marcas comerciales distribuidas en la zona, según las necesidades del personal que laborará en el sitio del **proyecto**.

**Energía eléctrica**

Durante las etapas de preparación del sitio y construcción la energía eléctrica será provista por medio de plantas eléctricas portátiles o bien mediante una conexión provisional a la red eléctrica disponible para funcionamiento de equipos y herramientas, alumbramiento de oficinas e instalaciones provisionales y eventualmente dentro de la obra.

**Etapas de operación y mantenimiento**

*Actividades de operación y mantenimiento*

| No. | Actividad                                            |
|-----|------------------------------------------------------|
| 1   | Actividades de Limpieza de Áreas comunes             |
| 2   | Actividades de Limpieza y Poda de Áreas verdes.      |
| 3   | Mantenimiento de Áreas Comunes                       |
| 4   | Mantenimiento de la alberca                          |
| 5   | Mantenimiento general de los edificios               |
| 6   | Disposición clasificada de residuos sólidos urbanos. |

**Personal necesario para la operación.**

Esta infraestructura contará con el equipamiento necesario para brindar servicios de alojamiento y esparcimiento turístico, lo cual permitirá la generación de alrededor de **100 puestos de trabajo directos** durante la operación del condominio, más aproximadamente **200 empleos indirectos**.

**Servicios necesarios para la operación**

**Agua**

El agua necesaria para la operación, limpieza, riego de vegetación y servicios sanitarios se obtendrá por medio de contrato de agua ante el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, ya que el predio cuenta con abasto de agua.

**Energía Eléctrica**

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





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

**Aguas residuales**

Todas las aguas residuales que sean generadas estarán conectadas al sistema provisto por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas. Durante la etapa de operación, el proyecto necesitará estar en constante mantenimiento de todas sus instalaciones, para evitar gastos de reparación de mayor costo.

**Utilización de explosivos**

No aplica en virtud a que los materiales que se removerán a pesar de presentar una buena compactación y llegar a formar taludes verticales, pueden ser fácilmente removidos por medios mecánicos.

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

**Tipos de residuos esperados a generar durante la etapa de preparación del sitio y construcción del Proyecto.**

**Durante la etapa de preparación del sitio.**

**Residuos de limpieza.**

Se llevarán acciones de limpieza principalmente con la remoción de material vegetal como maleza y algunos pastos inducidos, residuos sólidos como trozos de madera, cartón, algunas ramas, empaques de plástico, basura orgánica, etc. Mismos que serán puestos a disposición en contenedores metálicos con tapadera para evitar la generación de vectores, y su recolección se realizará por parte del Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

**Durante la etapa de construcción de las obras**

**Residuos sólidos.**

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

Cabe resaltar que, de acuerdo con la NOM-161-SEMARNAT-2011, la cantidad de residuos provenientes de la excavación que se generarán derivado de este proyecto no resultan ser más de 80 m<sup>3</sup>, por lo que no será necesario implementar un plan de manejo de estos; sin embargo, la disposición que se les dará será bajo la premisa de





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

contratar una empresa especializada en su manejo y correcta disposición final, misma que se encuentre bajo autorización por parte del Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Respecto de los residuos como fierro y aluminio estos serán destinados para su reciclaje y/o reutilización.

Los residuos sólidos urbanos, serán dispuestos en contenedores rotulados y con tapa a la entrada del predio, en los días asignados por la autoridad municipal para ser recogidos.

**Residuos peligrosos**

Durante la etapa de construcción se utilizarán algunas sustancias peligrosas necesarias para que la maquinaria funcione adecuadamente. Gasolina, diésel, aceites, grasas que serán utilizadas en vehículos automotores, se procurará que estas sustancias no sean derramadas, dándoles el correcto mantenimiento a estos equipos. Se abastecerán de combustible en la localidad de Nuevo Vallarta y/o Mezcales, Nayarit, lugares donde también se les dará el mantenimiento a los equipos en talleres autorizados.

La empresa constructora contará con una camioneta con funcionamiento a base de gasolina para los servicios de transporte de material y equipo de construcción que sean necesarios para el desarrollo del proyecto; como se mencionó anteriormente, éstas se abastecerán de combustible en la localidad más cercana y a la vez recibirán mantenimiento preventivo en talleres autorizados para tal fin en dicha localidad.

**Aguas residuales**

Se rentará un módulo de sanitario portátil por cada 10 trabajadores, el cual cuenta con su propio contenedor de desechos. Dichos desechos serán removidos por la empresa proveedora, también será la encargada de limpieza y transporte del módulo.

**Durante la etapa de operación y mantenimiento**

**Residuos sólidos.**

En la etapa de operación del proyecto, se generarán residuos sólidos urbanos o domésticos, considerando entre los principales: papel, cartón, vidrio, madera, envases y empaques plásticos, residuos alimenticios y productos de poda de jardinería.





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

Para el control de los residuos generados dentro de los apartamentos, la empresa operadora del desarrollo turístico se encargará a través de un prestador de servicios de la recolección de todos los residuos sólidos, encargándose de ellos hasta que lleguen a su disposición final.

Para el control de zonas externas, la empresa operadora del proyecto colocará en lugares estratégicos contenedores con tapas clasificados según el tipo de residuo que permitan a los usuarios y trabajadores coloquen sus residuos de manera responsable, este control dependerá de la cultura y conciencia de cada habitante, trabajador o usuario, así como la frecuencia con la que se preste el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos.

**Residuos líquidos**

Las aguas residuales municipales contienen una carga adicional de residuos domésticos, que se considera mediante el factor de población equivalente (PE); a continuación se muestra el cuadro con los valores para la industria hotelera o equivalentes.

*Carga residual promedio por persona al día*

| Tipo                          | Inorgánica | Orgánica | Total | DBO <sub>5</sub> |
|-------------------------------|------------|----------|-------|------------------|
| Suspensiones sedimentables    | 110        | 30       | 40    | 20               |
| Suspensiones no sedimentables | 5          | 10       | 15    | 10               |
| Sustancias sueltas            | 75         | 50       | 125   | 30               |
| Combinadas                    | 90         | 90       | 180   | 60 g/(P.d)       |

**Emisiones a la atmósfera**

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

**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





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

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 **promoviente** 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 de la **LGEEPA** y 5 Inciso Q) del **RLGEEPAMEIA**.

Que el **promoviente** revisó y citó en la **MIA-P** los Artículos de la : Ordenamientos aplicables al proyecto contenidos en leyes y reglamentos, incluyendo el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT), así como los Planes y Programas de Desarrollo Urbano tanto estatales como municipales, entre ellos el Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2017-2021 y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas; asimismo, se analizó la legislación aplicable al proyecto, considerando la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General de Planeación, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su reglamento, la Ley General de Vida Silvestre, la Ley de Planeación del Estado de Nayarit, y la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, además de normas oficiales mexicanas y otros instrumentos que regulan las obras y actividades del **proyecto**.

**Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).**

La zona del **proyecto** se encuentra en la **Unidad Ambiental Biofísica 65**. Sierras de la Costa de Jalisco y Colima que presenta una superficie de 16,531.15 km<sup>2</sup>.

**Estrategias vinculantes al proyecto (UAB 65)**





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

| Clave<br>Región | UAB | Nombre UAB                                 | Rectores del desarrollo          | Coadyuvantes del<br>desarrollo | Asociaciones del<br>desarrollo |
|-----------------|-----|--------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 6.32            | 65  | SIERRAS DE LA COSTA<br>DE JALISCO Y COLIMA | PRESERVACIÓN DE FLORA<br>Y FAUNA | FORESTAL                       | MINERÍA GANADERÍA -<br>TURISMO |

**Política**

**Estrategia**

**Vinculación con el proyecto**

**GRUPO I. DIRIGIDAS A LOGRAR LA SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL DEL TERRITORIO**

**A) Preservación**

1. Conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad.

El proyecto contempla la construcción, operación y mantenimiento, de un Condominio, el uso de suelo donde se ubica el proyecto es de tipo de Hotel, por lo que la zona actualmente se encuentra en estado de perturbación antropogénica, el polígono cuenta en sus colindancias zonas urbanas y construcciones de tipo turísticos en operación, que corresponde a los de mayor envergadura en el Estado.

2. Recuperación de especies en riesgo.

Tomando en consideración que en el predio actualmente se encuentra de desprovisto de vegetación, y los pocos ejemplares presentes se respetaran para ser incluidos dentro del Paisaje del mismo, no se tiene contemplado la recuperación de especies vegetales en riesgo. En relación a las especies de fauna, es importante mencionar que por en consecuencia del predio desprovisto de vegetación, no se han presenciado especies faunísticas importantes o abundantes, sin embargo, se tendrá especial cuidado y control en caso de presentarse episodio que requiera la protección y rescate de algún ejemplar en riesgo, solicitando apoyo a la autoridad correspondiente, evitando en todo momento disturbar o atrapar al ejemplar.

3. Conocimiento, análisis y monitoreo de los ecosistemas y su biodiversidad.

Tomando en consideración que en el predio actualmente se encuentra de desprovisto de vegetación, y los pocos ejemplares presentes se respetaran para ser incluidos dentro del Paisaje del mismo, no se tiene contemplado la recuperación de especies vegetales en riesgo.

En relación a las especies de fauna, es importante mencionar que por en consecuencia del predio desprovisto de vegetación, no se han presenciado especies faunísticas importantes o abundantes, sin embargo se tendrá especial cuidado y control en





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

**Política**

**Estrategia**

**Vinculación con el proyecto**

**B)**

**Aprovechamiento  
sustentable**

4. Aprovechamiento sustentable de ecosistemas, especies, genes y recursos naturales.

7. Aprovechamiento sustentable de los recursos forestales.

8. Valoración de los servicios ambientales.

caso de presentarse episodio que requiera la protección y rescate de algún ejemplar en riesgo, solicitando apoyo a la autoridad correspondiente, evitando en todo momento disturbar o atrapar al ejemplar.

En las actividades a realizar, no se contempla ningún tipo de aprovechamiento y se tendrá vigilancia hacia los visitantes para que estos respeten las condiciones naturales del ecosistema.

En las actividades a realizar, no se contempla ningún tipo de aprovechamiento forestal en el área del proyecto.

La valoración pertinente de los servicios ambientales que brinda el área del proyecto, se encuentra explícita en la necesidad de implementar medidas de mitigación para minimizar, proteger y restaurar los ecosistemas y los recursos naturales afectados con la operación del proyecto. De manera general, citaremos algunas de estas medidas, ya que en el capítulo VI del presente documento se detallan.

**Aire**

- ↳ Todo el material de residuo que se genere será transportado por medio de camiones de volteo, los cuales contarán con una lona en la parte de atrás para, de igual manera, evitar la dispersión de partículas de polvo.

- ↳ Al momento de la construcción, los vehículos de transportes de carga contarán con una lona para la transportación de material terrícola.

- ↳ Se establecerá que todos los vehículos se encuentren regulados y verificados para evitar la contaminación atmosférica.

- ↳ Estará prohibido la quema de cualquier tipo de elemento.

- ↳ Las actividades se realizarán en horario diurno para evitar disturbios en el confort sonoro de los pobladores y la fauna que pueda habitar en los alrededores.

**Agua**

- ↳ El proyecto estará conectado a las tomas de agua potable, drenaje y alcantarillado para evitar la contaminación al suelo y mantos freáticos.

- ↳ El consumo de este recurso será a través del sistema de Agua potable proporcionado por





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

**Política**

**Estrategia**

**Vinculación con el proyecto**

OROMAPAS y/o FIBBA, al cual se realizan los pagos correspondientes.

- Los habitantes y huéspedes no se excederán en el consumo del recurso hídrico.
- Las áreas verdes serán regadas por la noche.

**Fauna**

- Previo al inicio de actividades preparación del sitio se realizará un recorrido de reconocimiento con el objetivo de evitar alguna afectación a la fauna que pudiera encontrarse en el lugar.

- En caso que, durante la construcción, operación y/o mantenimiento se encuentre alguna especie faunística, ésta será reubicada a un sitio de condiciones adecuadas para su desarrollo, solicitando el apoyo en todo momento por instituciones municipales y/o ambientalistas capacitados.

- Se tendrá vigilancia para que los visitantes no extraigan ningún individuo.

La operación del proyecto no explotará, ni comprometerá el equilibrio de las escorrentías, cuerpos de agua superficiales y acuíferos; ya que el abasto de agua potable es a través del sistema proporcionado por el Ayuntamiento. Además, es importante considerar que el consumo del recurso hídrico se hace de manera consciente, para evitar el desperdicio.

El agua que se utilizará durante la construcción del proyecto será obtenida a través de pipas autorizadas por el Ayuntamiento y durante la operación y mantenimiento del proyecto el recurso será obtenido a través del sistema de agua potable, con previo contrato con la autoridad competente.

El proyecto contempla la preservación de los ecosistemas presentes, al dejar una superficie considerable para el establecimiento de áreas verdes y de conservación.

Tomando en consideración que en el predio actualmente se encuentra de desprovisto de vegetación, y los pocos ejemplares presentes se respetaran para ser incluidos dentro del Paisaje del mismo, no se tiene contemplado la recuperación de especies vegetales en riesgo.

La operación de este proyecto forma parte de las

9. Propiciar el equilibrio de las cuencas y acuíferos sobre explotados.

**C) Protección de los recursos naturales**

10. Reglamentar para su protección, el uso del agua en las principales cuencas y acuíferos.

12. Protección de los ecosistemas.

**D) Restauración**

14. Restauración de ecosistemas forestales y suelos agrícolas.

**E)**

23. Sostener y diversificar la demanda turística





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

| Política                                                                                                                  | Estrategia                                                                                                                                                           | Vinculación con el proyecto                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aprovechamiento sustentable de recursos naturales no renovables y actividades económicas de producción y servicios</b> | doméstica e internacional con mejores relaciones consumo (gastos del turista) – beneficio (valor de la experiencia, empleos mejor remunerados y desarrollo regional) | acciones que tienen como objetivo el incrementar la demanda turística doméstica e internacional, ya que proporciona un servicio de interés para ambos. El beneficio también es para la economía de la población local, porque proporciona empleos y aumenta el flujo al adquirir bienes y servicios. |

**NORMAS OFICIALES MEXICANAS APLICABLES AL PROYECTO**

| Norma Oficial Mexicana | Especificación de la Norma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Aplicación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NOM-002-SEMARNAT-1996  | Esta Norma Oficial Mexicana establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal con el fin de prevenir y controlar la contaminación de las aguas y bienes nacionales, así como proteger la infraestructura de dichos sistemas, y es de observancia obligatoria para los responsables de dichas descargas. Esta Norma no se aplica a la descarga de las aguas residuales domésticas, pluviales, ni a las generadas por la industria, que sean distintas a las aguas residuales de proceso y conducidas por drenaje separado. | Las aguas residuales producidas en las etapas del proyecto, se verterán directamente al Sistema de Alcantarillado Municipal de Bahía de Banderas, requiriendo el promovente tramitar las gestiones necesarias para contar con el contrato de servicios correspondientes.                                                                         |
| NOM-002-CONAGUA-1995   | Esta Norma Oficial Mexicana establece las especificaciones y métodos de prueba que debe cumplir la toma domiciliaria para el abastecimiento de agua potable, con el fin de preservar el recurso hidráulico, sin alterar sus propiedades fisicoquímicas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Serán instalados los equipos conforme a los requerimientos técnicos del Organismo Operador de agua potable, es decir, OROMAPAS.                                                                                                                                                                                                                  |
| NOM-047-SEMARNAT-2014  | La presente Norma Oficial Mexicana establece las características del equipo y el procedimiento de medición, para la verificación de los límites máximos permisibles de emisión de contaminantes provenientes de los vehículos automotores en circulación equipados con motores que usan gasolina, gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos, es de observancia obligatoria para los responsables de los Centros de Verificación o Unidades de Verificación Vehicular autorizados, proveedores de equipos de verificación, de insumos y laboratorios de calibración.                                | Esta norma aplica principalmente para las etapas de preparación del sitio y construcción, manteniendo la bitácora de la obra los registros de mantenimiento de todos los vehículos y maquinarias que utilicen gasolina como combustible con el fin de acreditar que se encuentren en óptimas condiciones y cumplir estrictamente con esta norma. |
| NOM-080-SEMARNAT-1994  | Establece los límites máximos permisibles emisiones de emisión de ruidos provenientes del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Se evitará realizar actividades que puedan afectar al entorno del proyecto, tanto a las construcciones colindantes como a la fauna presente en el área de influencia del proyecto.                                                                                                                                                               |
| NOM-081-SEMARNAT-1994  | Establece los límites máximos permisibles emisiones de ruido de las fuentes fijas y métodos de medición. Que la                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Se evitará realizar actividades que puedan afectar al entorno del proyecto, tanto a las                                                                                                                                                                                                                                                          |





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

| Norma Oficial Mexicana | Especificación de la Norma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Aplicación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NOM-161-SEMARNAT-2011  | <p>contaminación acústica es un problema ambiental importante con cada vez mayor presencia en la sociedad moderna, debido al desarrollo de actividades industriales, comerciales y de servicios que constituyen fuentes tanto fijas como móviles que generan diferentes tipos de ruido que, de acuerdo a su intensidad, frecuencia y tiempo de exposición, repercuten no sólo en los seres humanos sino en los seres vivos que conforman los ecosistemas en los que se encuentra inmersa la población humana.</p> <p>Que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo Especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo.</p> <p>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.</p> <p>Capítulo 5. Especificaciones de las categorías e integración de la lista. Dentro del cual se vincula con los siguientes puntos:</p> <p>5.1 La lista en la que se identifican las especies y poblaciones de flora y fauna silvestres en casa una de las categorías de riesgo se divide en: Anfibios, Aves, Hongos, Invertebrados, Mamíferos, Peces, Plantas y Reptiles.</p> <p>5.2 La lista publica como Anexo Normativo II de la presente Norma Oficial Mexicana, observando lo establecido en la Ley Federal sobre Metrología y Normalización y su Reglamento.</p> <p>5.3 En la integración del listado se consideran como categoría de riesgo las siguientes:</p> <p>En peligro de extinción</p> <p>Amenazada</p> <p>Sujeta a protección especial</p> <p>Probablemente extinta en el medio silvestre</p> <p>Capítulo 9. Observancia de esta norma.</p> <p>Anexo Normativo IV.2.2.- Lista de especies en riesgo</p> | <p>construcciones colindantes como a la fauna presente en el área de influencia del proyecto.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| NOM-059-SEMARNAT-2010. | <p>Las especies de fauna silvestre encontradas en el área del proyecto, que presentan categoría de riesgo, estará prohibida su caza, captura o perturbación, ahuyentando a la fauna sin ruido o persecución, sino a base de presencia pasiva, y en caso de requerir de capturas, se solicitará apoyo a las Autoridades Ambientales Competentes, o Asociaciones Civiles Ambientalistas acreditadas, siendo ellos los encargados de su manejo para la posterior liberación.</p> <p>Respecto a la fauna, se tomarán medidas de prevención para evitar la afectación a ésta.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Se integra a la presente información adicional Plan de Manejo para el adecuado tratamiento de residuos que contempla el proyecto, el cual estará vigente durante la vida útil del mismo.</p>                                                                                                                                                                                                                                |
| NOM-162-SEMARNAT-2012  | <p>Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.</p> <p>Que las especies de tortuga marina existentes en aguas de jurisdicción federal constituyen un recurso natural que forma parte de la riqueza biológica y el patrimonio de la Nación, por lo que el Estado tiene el deber de conservar y normar su manejo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Tomando en cuenta que la zona donde se pretende ubicar el proyecto, así como franja colindante de playa, PUDIERA presentar las características físicas adecuada para la anidación y proceso de ovoposición de especies de tortuga marina, se aplicaran los criterios señalados en esta normatividad evitando foto contaminación proveniente del proyecto que pueda alterar el comportamiento natural de estas especies.</p> |





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

ACUERDO publicado en fecha 08 de marzo del año 2013 en el Diario Oficial de la Federación, que adiciona párrafos a la especificación 6.3 de la Norma Oficial Mexicana **NOM-162-SEMARNAT-2012**:

6.3 Las personas físicas o morales que realicen actividades de manejo con tortugas marinas, deben tomar las medidas necesarias para evitar o disminuir el estrés, sufrimiento, traumatismo y dolor que pudiera ocasionarse a los ejemplares.

**VINCULACIÓN CON EL PROYECTO**

Se aplicarán los criterios señalados en esta normatividad evitando superar los niveles de ruido proveniente del proyecto que pueda alterar el comportamiento natural de estas especies.

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

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

**De la vinculación del proyecto con el Plan Municipal de Desarrollo de Bahía de Banderas (2024-2027)**

El **s** por su ubicación, cuenta con un uso de suelo H (HOTELERO) para CONDO-HOTEL DE CUATRO, CINCO ESTRELLAS Y GRAN TURISMO, es compatible con Condominios Horizontales (Villas), Los Verticales y los lotes atípicos; tal y como se acredita con la Constancia de Compatibilidad Urbanística No. UAM/COMP/0060/2020 de fecha 18 de febrero del año 2020 emitida a favor de promovente del proyecto por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas. Según la Constancia de compatibilidad urbanística citada anteriormente, señala que el uso de suelo fue tipificado de acuerdo al Plano E-4 Estrategia Nuevo Vallarta y Flamings, del **Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas**, aprobado mediante decreto No. 8395 y publicado el 15 de diciembre del 2001 en el periódico oficial del Estado de Nayarit.

**Normatividad Urbana del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nuevo Vallarta y Flamings.**

| Concepto | Condominios Verticales | Permisibilidad | Proyecto  | Estatus de cumplimiento |
|----------|------------------------|----------------|-----------|-------------------------|
| Densidad | 120 condos/ha          | 373            | 37        | CUMPLE                  |
| COS      | 0.40                   | 14,001.75      | 1,509.94  | CUMPLE                  |
| CUS      | 2.00                   | 62,230         | 17,628.99 | CUMPLE                  |
| Niveles  | 10                     | 10             | 10        | CUMPLE                  |





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

| Concepto                       | Condominios Verticales | Permisibilidad | Proyecto | Estatus de cumplimiento |
|--------------------------------|------------------------|----------------|----------|-------------------------|
| Restricción frontal hacia ZFMT | 20 mts                 |                | 10       | <b>CUMPLE</b>           |
| Acceso a la calle              | 10 mts                 |                | 6        | <b>CUMPLE</b>           |

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

Que la fracción IV del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación de la **promovente** de incluir en la **MIA-P** una descripción del Sistema Ambiental (**SA**), así como señalar la problemática ambiental detectada en el área de influencia 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.**

Considerando que se trata un **proyecto** con una superficie escriturada de **31,115.996 m<sup>2</sup>**, se consideró tomar como área de influencia el sistema circundante al **proyecto** a **500** metros a la redonda, dando como resultado un Área de Influencia de **790,190 m<sup>2</sup>**.

**Delimitación del Sistema Ambiental.**

El **proyecto** se encuentra ubicado en la Región Hidrológica RH13-Huicicila con un área de **4,981.39 km<sup>2</sup>**, dentro de la Cuenca B Río Huicicila-San Blas con un área total de **3,492.41 km<sup>2</sup>**, la SubCuenca "a" R-Huicicila con una superficie de **1,942.48 km<sup>2</sup>**, y al mismo tiempo en la **microcuenca Bucerías**.

**Medio biótico.**

**Vegetación.**

Descripción de los tipos de vegetación presentes en el SA de acuerdo al análisis realizado:

- Agricultura Temporal
- Selva Subcauducifolia
- Pastizal Cultivado
- Vegetación hidrófita
- Vegetación inducida





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

**Especies de flora en el área del proyecto**

| No. | Nombre común             | Nombre científico  | Distribución | Categoría de protección |
|-----|--------------------------|--------------------|--------------|-------------------------|
| 1   | Areca/Palmera amarilla   | Dypsis lutescens   | No endémica  | -                       |
| 2   | Almendro tropical.       | Terminalia catappa | No endémica  | -                       |
| 3   | Ave del paraíso ó pájaro | Strelitzia reginae | No endémica  | -                       |
| 4   | Copa de oro              | Solandra maxima    | No endémica  | -                       |
| 5   | Ficus                    | Ficus spp.         | No endémica  | -                       |
| 6   | Palmas de coco de agua   | Cocos nucifera     | No endémica  | -                       |
| 7   | Palmera real cubana      | Roystonea regia    | No endémica  | -                       |

**Fauna.**

Por el tipo de vegetación existente en la zona y al ser un lugar completamente urbanizado donde el cambio de utilización de suelo provocó la migración de la fauna a zonas con vegetación y sin impacto, la fauna representativa dentro de Sistema Ambiental y Área de Influencia es la siguiente:

**Especies de fauna con registro en las Inmediaciones del Área del proyecto**

| Nombre común           | Nombre científico      | Estatus de protección |
|------------------------|------------------------|-----------------------|
| Zanate                 | Quiscalus maxicanus    | -                     |
| Luis bienteveo         | Pitangus sulphuratus   | -                     |
| Gorrión casero         | Passer domesticus      | -                     |
| Tordo arrocero         | Scaphidura orysivora   | -                     |
| Pelicano café          | Pelecanus occidentalis | Pr                    |
| Fragata                | Fregata magnificens    | -                     |
| Roño de suelo          | Sceloporus utiformis   | -                     |
| Iguana verde           | Iguana iguana          | Pr                    |
| Iguana negra o Garrobo | Ctenosaura Pectinata   | Pr                    |
| Lagartija de árbol     | Anolis nebulosus       | -                     |
| Roñito                 | Urosaurus bicarinatus  | -                     |
| Cocodrilo Americano    | Crocodylus acutus      | Pr                    |
| Tortuga Gofina         | Lepidochelys olivacea  | P                     |

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





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

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.

| Etapa del proyecto    | Componente Ambiental | Daño Ambiental                                              | Medida                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Tipo de medida |
|-----------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Preparación del Sitio | Agua                 | Contaminación del agua                                      | 1. Se mantendrán las áreas de trabajo delimitadas con lonas plásticas con el fin de evitar que los polvos generados por las actividades lleguen a Cuerpos de agua previniendo así su contaminación.<br>2. Se contratara a una empresa para la renta de los Sanitarios Portátiles, misma que les dará mantenimiento y limpieza frecuente, evitando con esto la contaminación del elemento.<br>3. Para el manejo adecuado de los residuos, se prohibirá estrictamente al personal de la obra, el arrojar basura o cualquier tipo de residuo fuera de los contenedores colocados para este fin. | Prevención     |
|                       | Suelo                | Contaminación del suelo                                     | 4. Se prohibirá estrictamente el arrojar basura o cualquier tipo de residuo al suelo del proyecto, toda ello deberá ser depositado en contenedores que serán colocados fuera de la zona del Proyecto para prevenir su contaminación e impacto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Prevención     |
|                       | Aire                 | *Disminución de la calidad del aire<br>*Generación de ruido | 5. A fin de evitar la contaminación del aire por la maquinaria y camiones, se les dará mantenimiento antes de indicar con los trabajos a fin de que estén óptimas condiciones, y en cuanto al polvo que se genera con el tránsito de vehículos, se mantendrán los caminos húmedos a fin de evitar polvaredas.<br>6. Todas las actividades de excavación, nivelación, relleno se                                                                                                                                                                                                              | Prevención     |





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

|                   |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |                                      | realizarán sin rebasar los niveles permisibles como lo establece el Reglamento de la LGEEPA, estableciendo de igual manera un horario de trabajo diurno para llevar a cabo dichas actividades.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Paisaje           | *Degradación del paisaje             | 7. Se delimitará la zona del proyecto con malla ciclónica y lona plástica con la finalidad de disminuir el impacto provocado al paisaje por las actividades de preparación del sitio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Fauna             | * Disturbio a fauna local.           | 8. Previo al inicio de esta actividad en el sitio del proyecto, Mitigación se llevarán a cabo recorridos para la detección de guaridas y/o refugios y/o sitios de anidación, en cuyo caso se ahuyentará a los animales que los ocupen, sin ruido o persecución, sino aPrevención base de presencia pasiva, y de ser el caso se informará a la autoridad federal o municipal competente para que brinden su apoyo para realizar capturas pacíficas para su liberación posterior en un radio de 2 Km a la redonda. Se efectuará un registro de los hallazgos que se integrará en el informe de cumplimiento respectivo. |
| Flora             | *Disminución de la cobertura vegetal | 9. Se evitará cazar, comercializar, coleccionar, capturar, confinar, molestar y/o dañar las especies de fauna silvestre del lugar, con énfasis en aquellas listadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que se hará del conocimiento de lo a los trabajadores del proyecto de esta restricción.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Economía          | *Derrama económica                   | 10. La capa vegetal que se pretende retirar será de maneraMitigación focalizada para retirar la vegetación existente ubicada dentro del sitio donde se pretende construir el proyecto, también se implementarán rutas de tránsito para evitar que las demás áreas verdes colindantes al proyecto sean afectadas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                   |                                      | 11. Se mantendrán todos los ejemplares arbustivos presentes en el sitio del proyecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                   |                                      | 12. Previo a las actividades de preparación del sitio, sePrevención instruirá al personal para que conozca las medidas queCompensación permitan evitar afectaciones al medio natural; de igual forma se vigilará que este personal cumpla con estas instrucciones, en caso necesario se impedirá que quienes incumplan continúen laborando en las instalaciones, se esta forma se busca concientizar al personal y asegurar que evite afectaciones al medio natural durante la realización de su trabajo.                                                                                                             |
|                   |                                      | 13. Para evitar la migración de trabajadores de otras localidades y que esto cause algún impacto en la localidad, se dará prioridad al empleo de personal local en todas aquellas labores que no requieran una preparación específica excepcional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Construcción Agua | Contaminación del                    | 14. Se colocará un plástico impermeable de grosor tal queCompensación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

ón

agua

sirva de barrera para evitar que los polvos generados por las actividades de esta etapa lleguen a cuerpos de agua cercanos provocando su contaminación.

15. Asimismo se prohibirá estrictamente arrojar basura o cualquier tipo de residuo en el proyecto, toda ella deberá ser depositada en contenedores específicos, para prevenir arrastres por lluvia o viento hacia las zonas aledañas.

16. La naturaleza del proyecto no generará aguas residuales en esta etapa, en virtud de que se contratará el servicio de sanitarios portátiles para el uso de los trabajadores, siendo la empresa contratada la responsable de brindar limpieza y mantenimiento adecuado.

17. Se evitará realizar cualquier reparación o inspección dentro del proyecto, en caso de que la maquinaria no se pueda retirar del área por alguna falla mecánica, se colocará un plástico impermeable de grosor tal que acepte trabajo rudo a efecto de captar todos los derrames de hidrocarburos que pudieran generarse, para que sean debidamente almacenados y estos no escurran ni se infiltren por medio del suelo.

18. Se prohibirá estrictamente el arrojar basura o cualquier tipo de residuo al suelo del proyecto, toda ello deberá ser depositado en contenedores que serán colocados fuera de la zona del Proyecto para prevenir su contaminación e impacto.

19. En esta etapa se aplicará el programa de mantenimientoPrevención del equipo, maquinaria pesada, para asegurar su óptimo funcionamiento, y que sus emisiones se encuentren dentro de los límites especificados por la normativa ambiental vigente, lo que disminuirá la contaminación del aire. El mantenimiento del parque vehicular se realizará en talleres fuera del área de trabajo, prohibiéndose cualquier acción de mantenimiento en el sitio de y su área de influencia. La normativa básica a cumplir en el renglón de aire es la siguiente:

- Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-2006.
- Norma Oficial Mexicana NOM-045-SEMARNAT-2006.
- Norma Oficial Mexicana NOM-080-SEMARNAT-1994,
- Norma Oficial Mexicana NOM-011-STPS-2001

20. Se realizaran riegos matapolvos para disminuir la emisión provocado por el tránsito de la maquinaria en los caminos de terracería.

21. Se cuidará que la edificación y el diseño del proyectoMitigación adopten técnicas paisajísticas, utilizando colores y materiales para que no contrasten con el paisaje

22. Quedará terminantemente prohibida la captura oMitigación disturbio a la fauna del sitio, por lo que se deberá comunicar a los trabajadores esta medida y otras para

Suelo

Cambio de uso del  
suelo  
Contaminación del  
suelo

Aire

Disminución de la  
calidad del aire

Paisaje

Degradación del  
paisaje

Fauna

Disturbio a la fauna



**2026**  
año de  
**Margarita**  
**Ma7a**



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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

fomentar la conservación de los recursos naturales.

23. No se practicará la cacería, captura y comercialización con especies silvestres que se lleguen a encontrar a lo largo y ancho de la trayectoria del Proyecto. En cuyo caso se ahuyentará a los animales que los ocupen, sin ruido o persecución, sino a base de presencia pasiva, y de ser el caso se informará a la autoridad federal o municipal competente para que brinden su apoyo para realizar capturas pacíficas para su liberación posterior en un radio de 2 Km a la redonda. Se efectuará un registro de los hallazgos que se integrara en el informe de cumplimiento respectivo.

24. Por otra parte, se tendrá mayor cuidado con las especies de fauna que presenten algún peligro o que se ubiquen dentro de alguna categoría de la NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que el Promovente dispondrá de la información necesaria sobre el manejo y/o precauciones que se deben tener sobre dichas especies y se hará del conocimiento al personal, así como la colocación de señalización que promueva la protección de la fauna silvestre.

25. Se reforestarán las zonas destinadas para áreas verdes dentro del proyecto, introduciendo ejemplares nativos de la región y colocando señalización que promueva la protección de la flora.

26. Se llevará a cabo un Programa de reforestación con el fin de preservar la salud y el estado natural de dicho ecosistema.

27. A fin de contribuir con el desarrollo de la localidad, así como de la población, se contrataran personal de la zona, se dará prioridad al empleo de personal local en todas aquellas labores que no requieran una preparación específica excepcional.

28. Se cuenta con contrato municipal para el tratamiento de las aguas residuales. Restauración / compensación

29. Se colocarán contenedores para disposición de residuos, según su separación, con el fin de evitar la contaminación de cuerpo de agua cercano, en este caso ZFMT.

30. Se les dará mantenimiento a las áreas verdes con señalamiento para incentivar el uso de senderos.

31. Se Colocaran contenedores tanto en las inmediaciones del proyecto para el uso del público que transite el mismo.

32. Se le dará mantenimiento adecuado a las instalaciones del proyecto para evitar fugas que puedan dañar las características de este elemento. Prevención.

33. Se ubicarán áreas verdes dentro de la zona del proyecto, aportando armonía con el paisaje original, dando un Compensación

Flora

Disminución de la  
cobertura vegetal

Economía

Derrama económica

Operación Agua  
y  
mantenimi  
ento

Contaminación del  
agua

Suelo

Contaminación del  
suelo  
Compactación del  
suelo del paisaje  
natural por un paisaje  
artificial

Aire

Disminución de la  
calidad del aire

Paisaje

Degradación del  
paisaje



**2026**  
año de  
**Margarita**  
**Maza**



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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

|          |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fauna    | Disturbio a la fauna local          | mantenimiento adecuado de la zona para preservar el buen estado de los ejemplares reubicados y reforestados.                                                                                                                                                |
|          |                                     | 34. Se colocarán letreros informativos de las especies presentes en el área del proyecto, haciendo énfasis a las especies con un nivel de protección especial.                                                                                              |
| Flora    | Disminución de la cobertura vegetal | 35. Colocar iluminación de baja intensidad evitando usar reflectores a la zona federal marítimo terrestre, evitando la fotocontaminación.                                                                                                                   |
|          |                                     | 36. Se dará riego constante a las áreas verdes del proyecto, con el fin eliminar el polvo provocado por el tránsito vehicular y evitar daño a los ejemplares de flora.                                                                                      |
|          |                                     | 37. Se supervisará que los trabajadores no afecten especies de flora silvestre con estatus de protección. La normatividad básica a cumplir es la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, en las zonas inmediatas a donde se desarrollará el Proyecto. |
| Economía | Derrama económica                   | 38. Se les dará a las áreas verdes su debido mantenimiento ayudando a conservar sano el ambiente vegetal dentro del proyecto.                                                                                                                               |
|          |                                     | 39. La capa vegetal retirada en la etapa de preparación del sitio, será triturada y esparcida en las áreas verdes del proyecto para efecto de nutrir el suelo.                                                                                              |
|          |                                     | 40. Para evitar la migración de trabajadores de otras localidades y que esto cause algún impacto en la localidad, se dará prioridad al empleo de personal local en todas aquellas labores que no requieran una preparación específica excepcional.          |

La lista completa de las medidas de mitigación y prevención propuestas por el promovente se encuentran descritas en el capítulo VI de la **MIA-P** del **proyecto**.

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

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





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

De acuerdo con lo anterior, en la **MIA-P** del **proyecto** evaluado se consideraron por el promovente los siguientes pronósticos.

**Pronóstico del escenario del sistema ambiental sin proyecto y sus actividades operativas:**

El **proyecto** se prevé ubicar en una zona que ha sufrido de modificación desde hace varios años, por lo tanto, presenta signos de daño e impacto por las construcciones actuales colindantes por lo tanto si el proyecto no se desarrollase, no habría cambio significativo en virtud a lo anterior. Cabe hacer la indicación que la zona donde se encuentra el proyecto cuenta con una vocación de suelo H - HOTELES DE GRAN TURISMO 4 Y 5 ESTRELLAS, colindando con el proyecto establecimientos hoteleros que brindan servicio de alojamiento, redefiniendo que el ambiente natural ha sido modificado e impactado previamente por estas actividades.

**Pronóstico del escenario del sistema ambiental con el proyecto sin medidas de mitigación**

La ejecución del proyecto sin contar con las medidas de mitigación establecidas en el presente documento, contribuiría al desequilibrio ecológico, ya que no se tendría un plan de manejo adecuado para los impactos y generación de residuos ocasionando un posible daño y deterioro ambiental.

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

Las medidas preventivas y de mitigación propuestas en el capítulo VI del presente documento, se establecieron de acuerdo a las características específicas de la zona, sus aspectos bióticos y abióticos para contribuir de manera positiva al medio ambiente y darle continuidad mediante un monitoreo constante con el seguimiento del plan de vigilancia ambiental el cual se tendrá que presentar a la SEMARNAT de forma anual para dar cumplimiento a las disposiciones establecidas dentro de la Secretaría.

Lo antes expuesto muestra que las características constructivas de las obras y el conjunto de medidas y programas hacen que se tenga un proyecto ambientalmente viable, y que la mejor alternativa sea su construcción a fin de que la mejora socioeconómica de los habitantes de la zona se lleve a cabo, sin penar que los recursos se verá afectados de manera negativa.





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

**II. 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.

La construcción del **proyecto** y sus demás etapas, no influyen o generan impactos ambientalmente significativos, ni de manera positiva, ni negativa, porque se considera 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 construcción y operación y mantenimiento 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, son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.

Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada en relación con el **proyecto** y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

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

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

**TÉRMINOS**

**PRIMERO.** – La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **"MARITIMA RESIDENCES"**, ubicado en el Boulevard Costero #190 Norte, Condominio Flamingos dentro del Fraccionamiento Náutico Turístico en Nuevo Vallarta o también conocido como Nuevo Nayarit, municipio Bahía de Banderas, en el Estado de Nayarit; en las coordenadas de referencia, 13Q X=466,947.5564, Y=2,293,044.7727 DATUM WGS 84





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

El **proyecto** consiste en el desarrollo de obras y actividades para construcción un edificio compuesto de 37 condominios repartidos en 10 niveles, con estacionamiento en nivel de sótano y Roof Garden con alberca, áreas comunes y de esparcimiento. El lote donde se pretende construir el **proyecto**, consta de una superficie total de **31,115.996 m<sup>2</sup>**. Con una superficie de desplante de **1,507.94 m<sup>2</sup>** cuenta con un total de y una superficie total de construcción de **17,628.99 m<sup>2</sup>**.

**Superficies y propiedades que conforman el proyecto**

| NIVEL                                  | DESPLANTE COS (m <sup>2</sup> ) | CONSTRUCCIÓN CUS (m <sup>2</sup> ) | UNIDADES DE VIVIENDA | CAJONES ESTACIONAMIENTO |
|----------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Azotea                                 |                                 | 780.37 m <sup>2</sup>              | 0                    | /                       |
| Roof Garden                            |                                 | 1,521.82 m <sup>2</sup>            | 0                    | /                       |
| Nivel 9-2                              |                                 | 846.95 m <sup>2</sup>              | 4                    | /                       |
| Nivel 9-1                              |                                 | 1,508.10 m <sup>2</sup>            | 4                    | /                       |
| Nivel 8                                |                                 | 1,507.79 m <sup>2</sup>            | 4                    | /                       |
| Nivel 7                                |                                 | 1,507.80 m <sup>2</sup>            | 4                    | /                       |
| Nivel 6                                |                                 | 1,507.80 m <sup>2</sup>            | 4                    | /                       |
| Nivel 5                                |                                 | 1,507.70 m <sup>2</sup>            | 5                    | /                       |
| Nivel 4                                |                                 | 1,507.70 m <sup>2</sup>            | 5                    | /                       |
| Nivel 3                                |                                 | 1,507.70 m <sup>2</sup>            | 5                    | /                       |
| Nivel 2                                |                                 | 1,321.11 m <sup>2</sup>            | 3                    | /                       |
| Nivel 1 (Planta baja)                  | 1,507.94 m <sup>2</sup>         |                                    | 3                    | /                       |
| Subtotal sobre nivel de banqueta (SNB) | 1,507.94 m <sup>2</sup>         | 15,024.84 m <sup>2</sup>           | 37                   | 0                       |
| Sótano 1                               |                                 | 2,604.15 m <sup>2</sup>            | 0                    | 79                      |
| Subtotal bajo nivel de banqueta (BNB)  |                                 | 2,604.15 m <sup>2</sup>            | 0                    | 79                      |
| TOTAL DE CONSTRUCCIÓN                  | 1,507.94 m <sup>2</sup>         | 17,628.99 m <sup>2</sup>           | 37                   | 79                      |

| Distribución de superficies Superficie total (m2) |         |                  |
|---------------------------------------------------|---------|------------------|
| Desplante de edificaciones                        | Alberca | Superficie total |
| 1,507.94m2                                        | 80 m2   | 17,628.99        |

**Descripción de obras a realizar**

| Nivel           | NPT   | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Descripción                                                                                                                            |
|-----------------|-------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nivel Sótano -1 | -2.30 | 2,604.15                     | Con una superficie de 2,604.15 m2, constará con 79 cajones de estacionamiento en total, dos núcleos de circulación que conecta toda la |





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

| Nivel                                    | NPT    | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Descripción                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------|--------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          |        |                              | torre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Nivel 1 Planta Baja-Lobby</b>         | +1.20  | 1,507.94                     | Con una superficie de 1,507.94 m <sup>2</sup> , constará de un lobby, algunas amenidades como salón de juegos, restaurante y cine, todos estos espacios con una doble altura. Sanitarios, espacio para paquetería y dos núcleos de circulaciones verticales, los cuales están conectados al Lobby y a los departamentos directamente. Este nivel tiene 3 departamentos. |
| <b>Nivel 2</b>                           | +4.45  | 1,321.11                     | Con una superficie de 1,321.11 m <sup>2</sup> , contará con 3 departamentos y dos núcleos de circulación vertical que conectan a los demás niveles.                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Nivel 3</b>                           | +7.70  | 1,507.70                     | Con una superficie de 1,507.70 m <sup>2</sup> , 5 departamentos y dos núcleos de circulación vertical que conectan a los demás niveles.                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Nivel 4</b>                           | +10.95 | 1,507.70                     | Con una superficie de 1,507.70 m <sup>2</sup> , 5 departamentos y dos núcleos de circulación vertical que conectan a los demás niveles.                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Nivel 5</b>                           | +14.20 | 1,507.70                     | Con una superficie de 1,507.70 m <sup>2</sup> , 5 departamentos y dos núcleos de circulación vertical que conectan a los demás niveles.                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Nivel 6</b>                           | +17.45 | 1,507.80                     | Con una superficie de 1,507.80 m <sup>2</sup> , 4 departamentos y dos núcleos de circulación vertical.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Nivel 7</b>                           | +20.70 | 1,507.80                     | Con una superficie de 1,507.80 m <sup>2</sup> , 4 departamentos y dos núcleos de circulación vertical.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Nivel 8</b>                           | +23.95 | 1,507.79                     | Con una superficie de 1,507.79 m <sup>2</sup> , 4 departamentos y dos núcleos de circulación vertical.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Nivel 9 (Penthouse - Planta Baja)</b> | +27.20 | 1,508.10                     | Con una superficie de 1,508.10 m <sup>2</sup> , 4 departamentos Penthouse y dos núcleos de circulación vertical.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Nivel 9 (Penthouse - Planta Alta)</b> | +30.85 | 846.95                       | Con una superficie de 846.95 m <sup>2</sup> , es la planta alta de los departamentos tipo Penthouse.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Nivel 10 (Roof Garden)</b>            | +34.50 | 1,521.82                     | Con una superficie de 1,521.82 m <sup>2</sup> , con alberca, baños, bodega, zona de bar y asoleadero.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Azotea</b>                            | +38.50 | 1,633.74                     | Con una superficie de 1,633.74 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

A continuación, se presentan las coordenadas que componen el sitio del proyecto.

**Coordenadas UTM del Polígono del proyecto**

*Polígono Marítima Maestro - Coordenadas*

| Lado (Est-PV) | Rumbo            | Distancia | V | Y              | X            |
|---------------|------------------|-----------|---|----------------|--------------|
| 1-3           | S 54°52'24.45" E | 91.844    | 3 | 2,293,067.7646 | 467,074.0434 |
| 3-4           | S 24°51'09.97" W | 122.796   | 4 | 2,292,956.4035 | 467,022.9988 |



**2026**  
año de  
**Margarita Maza**



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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

| Lado (Est-PV) | Rumbo            | Distancia | V | Y              | X            |
|---------------|------------------|-----------|---|----------------|--------------|
| 4-5           | S 49°20'31.12" W | 53.689    | 5 | 2,292,921.4230 | 466,981.5659 |
| 5-6           | S 49°20'30.66" W | 87.722    | 6 | 2,292,864.2679 | 466,915.0227 |
| 6-7           | N 40°17'02.44" W | 138.599   | 7 | 2,292,969.9981 | 466,825.4077 |
| 7-1           | N 49°02'32.71" E | 229.766   | 1 | 2,293,120.6099 | 466,998.9260 |

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 vigencia de **20 (veinte) años** para realizar las actividades de operación y mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto**. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.

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

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





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

**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.





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

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:





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

1. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.
2. 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. 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.
4. 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 **promoviente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
5. 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 **promoviente** el servicio de recolección.
6. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero de 1995.
7. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs. a 18:00 hrs. para





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

respetar los límites de ruidos establecidos.

8. Queda prohibido realizar actividades de mantenimiento, reparación o lavado de maquinaria, equipo y/o vehículos dentro del área del proyecto, con la finalidad de prevenir la contaminación del suelo y, en su caso, de los cuerpos de agua cercanos. En caso de requerirse dichas actividades, éstas deberán llevarse a cabo en sitios autorizados fuera del área del proyecto, que cuenten con las condiciones adecuadas para el manejo y disposición de residuos y sustancias peligrosas. Asimismo, el promovente deberá implementar las medidas necesarias para evitar derrames de combustibles, aceites u otras sustancias contaminantes durante la operación del proyecto.
9. 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**.

**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





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

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

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

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

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

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





Gobierno de  
**México**

**Medio Ambiente**  
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



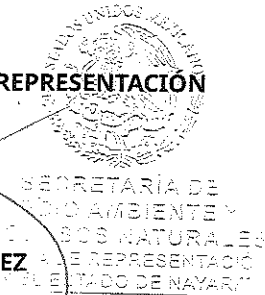
**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit  
Unidad de Gestión Ambiental**

**Oficio No. ORENAY/UGA/1160/2026**

**DECIMOCUARTO.** - Notificar el contenido del presente oficio al C. [REDACTED] por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**ATENTAMENTE  
EL TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN**

**MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ**



- C.c.p.- DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento y efecto.
- C.c.p.- LIC. HECTOR JAVIER SANTANA GARCÍA.- Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
- C.c.p.- ING. ROBERTO RODRÍGUEZ MEDRANO.- Encargado de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- C.c.e.p.- ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS.- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial- CDMX
- C.c.e.p.- LIC. JULIO CÉSAR GARCIA VERGARA.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- Para su conocimiento y efecto.- CDMX
- C.c.p.- Archivo **18NA2026TD002**

No. Bitácora: 18/MP-0043/01/26  
JGR/cgl



**2026**  
año de  
**Margarita  
Maza**

