



246



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Tepic, Nayarit a 21 de abril de 2026
Asunto: Se emite Resolutivo.



Presente.

Personas autorizadas para recibir notificaciones:

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el [REDACTED] que en lo sucesivo se denominará el **promovente**, para el **proyecto** denominado **"DESARROLLO HABITACIONAL NUNAY"**, ubicado en Fracción 1 de la Parcela 39 Z-1 P1/1, ubicada en el Boulevard Nuevo Vallarta, colonia centro, en la localidad de Nuevo Nayarit, ejido de Jarretaderas, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; con localización en las coordenadas UTM de referencia: 13Q X=469,771.7331, Y=2,290,049.9937 DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 21 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 **18NA2026TD005**.
- II. Que el 27 de enero de 2026, mediante escrito de la misma fecha, el **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 23 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.
- III. Que el 29 de enero de 2026, se publicó la recepción del proyecto en la Gaceta Ecológica núm. **DGIRA/0004/26**, en





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

ésta se informó el listado de ingreso de proyectos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 22 AL 28 DE ENERO 2026 y extemporáneos.

- IV. Que el 4 de febrero de 2026 mediante el oficio núm. **ORENAY/UGA/0459/2026**, 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.
- V. Que el 4 de febrero de 2026 mediante el oficio núm. **ORENAY/UGA/0458/2026**, 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 6 de febrero 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.
- VII. Que el 6 de febrero de 2026 mediante el oficio núm. **ORENAT/UGA0460/2026**, 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.
- VIII. Que el 9 de marzo de 2026 mediante el oficio núm. **ORENAY/UGA/0860/2026**, 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 9 de marzo de 2026 mediante el oficio núm. **ORENAY/UGA/0861/2026**, se solicitó a la **Dirección General de Restauración Ambiental** la opinión técnica en materia de su competencia.
- X. Que el 16 de abril de 2026 se recibió el oficio **D.G 0721/2026**, mediante el cual la dependencia **OROMAPAS** emitió su respuestas al oficio **ORENAY/UGA/0459/2026**. Las observaciones del mismo se encuentran en el Considerando 11 del presente oficio **Opiniones Recibidas**.
- XI. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se han recibido respuesta a los oficios referidos en los Resultandos V, VII, VIII y IX del presente Oficio, por lo que se considera que las Unidades Administrativas consultadas, no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Inciso Q), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 42º fracción III, XV, XXXV inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción IX de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que contempla zona federal de estero, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la **LGEEPA** y 5º Inciso Q) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

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

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

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

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación a el **promovente** de incluir en la **MIA**



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**.

Una vez analizada la información de la **MIA-P**, y de acuerdo con lo manifestado por el **promoviente** en éstas, el **proyecto** consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de obras para la urbanización de un desarrollo habitacional en un ecosistema costero, contenidas en el artículo 28, fracciones IX y X de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** y artículo 5° inciso Q) de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, cuyo polígono se compone una superficie total de **46,487.933 m²**, que estaría conformado por vialidades primarias, banquetas, andadores, dos estanques con áreas comunes recreativas, cajones de estacionamiento, áreas de suelo natural y múltiples áreas verdes a lo largo de todo polígono, contemplando la introducción de servicios y equipamientos necesarios para futuras edificaciones, ubicado en la localidad de Nuevo Nayarit, ejido de Jarretaderas, en el municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.

Características particulares del proyecto

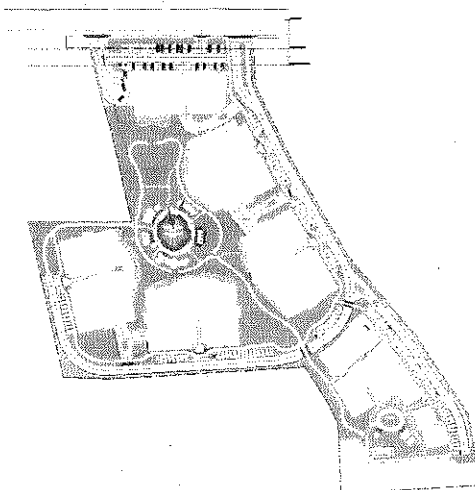
El **proyecto** consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento para las obras de urbanización del predio, cuyo polígono irregular abarca una superficie total de **46,487.933 m²**, mismo que estará conformado por vialidades primarias, andadores, banquetas, áreas verdes, andadores, áreas comunes, baños, ludoteca, áreas de camastros, asadores, cafetería, cajones de estacionamiento y delimitación de polígonos en suelo natural destinado a obras futuras, el proyecto de urbanización contara con drenaje y alcantarillado, servicio de agua potable y servicio de luz eléctrica a lo largo de todo el polígono.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026



En la imagen anterior se tienen los detalles del proyecto total donde se muestran en color verde las áreas verdes a lo largo de todo el polígono, se muestran las vialidades primarias de 6 m de ancho y andadores de 2.20 m de ancho, los dos estanques que a su alrededor contarán con obras destinadas al uso común como lo son cafetería, ludoteca, baños, área de camastros y asadores, se muestran los cajones de estacionamiento distribuidos a lo largo de todo el polígono, y se dejarán 7 polígonos en suelo natural destinados a obras habitacionales futuras.

Inversión Requerida

Para el presente proyecto, se estima que para las actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras de urbanización, se requerirán \$25 millones de pesos, para un periodo de ejecución de obra estimado de 3 años y 27 años de operación y mantenimiento.

Servicios existentes

El área donde se localiza el polígono cuenta con los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, alumbrado público y el servicio de recolección de basura. Por lo que, para el tratamiento de las descargas de aguas residuales, el proyecto se conectará al drenaje municipal.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Ubicación y dimensiones del proyecto

Las actividades de urbanización de la parcela 39 Z1 P1/1, ubicada en la localidad de Jarretaderas, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit, con una superficie de **46,487.933 m²**, contempla la instalación de servicios, vialidades y equipamientos necesarios para futuras edificaciones, con localización en las coordenadas UTM de referencia: 13Q X=469,771.7331, Y=2,290,049.9937 DATUM WGS84.

El proyecto abarca un polígono con una superficie total de **46,487.933 m²** de Predio Propiedad, de los cuales **27,854.67 m²** forman parte de las obras de urbanización, introducción de servicios y equipamientos necesarios, es resto del polígono **18,633.26 m²** lo componen los polígonos destinados para futuras edificaciones

Descripción de obras a realizar

Abastecimiento de agua

El suministro de agua se pretende tomar de la red municipal con un diámetro de tubería de 3", es importante señalar que se requiere un gasto de 4.34 L.P.S. como demanda del Gasto Máximo Diario. (Q.M.D.)

Diseño

La ubicación de la tubería de agua se propuso a 1.10 metros del machuelo dentro del Arroyo vial y a una profundidad de 1.20 m. del nivel de rasante al arrastre del tubo.

Se usará tubería de P.V.C. hidráulica clase RD-32.5; las piezas especiales serán de P.V.C.; las válvulas serán de Fofu tipo comerciales, se utilizarán empaques de plomo para las uniones entre brida y brida, así como también tornillos de acero para unir las mismas.

Especificaciones

- El trazado de las zanjas para alojar la tubería, deberá de hacerse topográficamente a partir del trazado del eje de la calle y respetando las distancias a los machuelos que se proponen en el proyecto. Dicha excavación de las zanjas, se hará una vez que se hayan terminado de terraplenar las calles.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

- El ancho de las zanjas será de 0.60 m. para los diámetros de 3". Dada la poca profundidad de la excavación, los taludes de las zanjas pueden quedar verticales.
- Para garantizar que la tubería quede bien apoyada, es necesario que se instale sobre una cama de arena limpia (libre de piedras) de un espesor mínimo de 10 cm.
- La instalación de la tubería deberá hacerla una cuadrilla especializada y con el equipo indicado, para garantizar que no se presenten fugas a la hora de las pruebas.
- El acostillado de la tubería consiste en el relleno de la zanja al nivel superior del tubo y hasta 20 cm. Arriba del lomo del mismo, según norma del fabricante, este relleno deberá de hacerse con material cementante (cal-arena 1:6) humedecido y compactado con pisón de mano, cuidando de no dañar la tubería.
- El resto del relleno de la zanja, después del acostillado, deberá de hacerse con material producto de la excavación por capas de 20 cm y compactadas al 95%.
- Las cajas de válvulas tendrán una plantilla de concreto pobre $F'c = 100 \text{ kg/cm}^2$ de un espesor de 5 cm, y sobre de esta la base de concreto con una proporción de 1:3:5 de 10 cm de espesor, con refuerzo de varilla de 3/8 de pulgada de diámetro a cada 30 cm en ambos sentidos.
- Sobre esta base se alojarán las piezas especiales debiendo recibirlas con silletas de concreto y con atraques las piezas que se indiquen.
- Sobre la base se desplantarán los muros de block de jalcreto del espesor indicado, dichos blocks de concreto se pegarán con mortero cemento-arena limpia 1:4. Se enjarrarán interiormente con cemento-arena limpia en una proporción de 1:3.
- Se coronará con una dala de concreto con dos varillas de refuerzo de 3/8 de pulgada de diámetro, sobre la que se colocará el contramarco. Los marcos y tapas serán de Fo.Fo de 60 x 60 cm.
- Para desinfectar las tuberías, se puede aprovechar al llenar estas para la prueba de fugas, que el agua con que se llenen tenga 50 partes por millón de cloro y dejarlas llenas por lo menos 12 horas, después tirar dicha agua.
- Todos los puntos referentes a la construcción de las cajas de válvulas y desinfección de las tuberías son según especificaciones.

Atraques

- En una línea que trabaja a presión interna y tiene un extremo cerrado, se producen esfuerzos axiales, iguales al producto de la presión de agua por el área de la sección de la tubería. Este empuje puede alcanzar varias toneladas y se presenta en los puntos en donde hay cambio de dirección (codos, tees) y en las terminales.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

- Los atraques tienen por objetivo evitar que la línea se mueva y se afecten sus acoplamientos por efecto de los empujes producidos por la presión.
- El tamaño y tipo de atraque por instalar depende de los esfuerzos que se produzcan, y éstos, a su vez, dependen de los siguientes factores: diámetro de la tubería, presión máxima en la línea (presión de prueba de campo), tipo de accesorio, ángulo de deflexión y tipo de suelo. Debido a lo anterior se proponen en la tabla de dimensiones de atraques de concreto, de qué tamaño deberán de construirse los atraques para la tubería de la Red de Agua Potable.
- Los atraques constituyen medios de anclaje entre la tubería, accesorios y la pared de la zanja; deben construirse y tener resistencia adecuada antes de la prueba de presión. El tipo de atraque recomendable es el de concreto, construido con una mezcla de una parte de cemento, dos de arena limpia y cinco de grava.
- Los atraques deben construirse de manera que la superficie de apoyo que hace contacto con las paredes de la zanja, sea perpendicular (normal) a la fuerza resultante generada por el tubo o accesorio. Nunca se deben usar cuñas o tacos de madera como atraque.
- El extremo que hace contacto con la pieza de tubería ya sea codo o tee, deberá de cubrir la mitad del cuerpo de la pieza, es decir hasta el eje de la misma, tomando el atraque la forma de la pieza.

Red de alcantarillado

Red de atarjeas

La red de atarjeas tiene por objeto recolectar y transportar las aportaciones de las descargas de aguas negras domésticas, comerciales e industriales, hacia los colectores, interceptores o emisores.

La red está constituida por un conjunto de tuberías por las que son conducidas las aguas negras captadas. El ingreso del agua a las tuberías es paulatino a lo largo de la red, acumulándose los caudales, lo que da lugar a ampliaciones sucesivas de la sección de los conductos en la medida en que se incrementan los caudales.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

De esta manera se obtienen en el diseño las mayores secciones en los tramos finales de la red.

La red se inicia con la descarga domiciliaria o albañal, a partir del paramento exterior de las edificaciones. El diámetro del albañal en la mayoría de los casos es de 15 CMS., siendo éste el mínimo aceptable. La conexión entre albañal y atarjea debe ser hermética y la tubería de interconexión debe de tener una pendiente mínima del 1%.

A continuación, se tienen las atarjeas, localizadas generalmente al centro de las calles, las cuales van recolectando las aportaciones de los albañales. El diámetro mínimo que se utiliza en la red de atarjeas de un sistema de drenaje separado es de 20 CMS., y su diseño, en general debe seguir la pendiente natural del terreno, siempre y cuando cumpla con los límites máximos y mínimos de velocidad y la condición mínima de tirante.

La estructura típica de liga entre dos tramos de la red es el pozo de visita, que permite el acceso del exterior para su inspección y maniobras de limpieza, también tiene la función de ventilación de la red para la eliminación de gases. Las uniones de la red de tuberías con los pozos de visita deben ser herméticas.

Los pozos de visita deben localizarse en todos los cruceros, cambios de dirección, pendiente y diámetro y para dividir tramos que exceden la máxima longitud Recomendada para las maniobras de limpieza y ventilación. La separación máxima entre pozos de visita será en función de su diámetro en (m):

Separación entre pozos de visita

Diámetro, en m	Separación, en m
0.20-0.76	125-135
0.90-1.22	175-190
Mayores de 1.22	250-275

Con objeto de aprovechar al máximo la capacidad de los tubos, en el diseño de las atarjeas se debe dimensionar cada tramo con el diámetro mínimo, que cumpla las condiciones hidráulicas definidas por el proyecto.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Coletores e interceptores

Los colectores son las tuberías que reciben las aguas negras de las atarjeas, pueden terminar en un interceptor, en un emisor o en la planta de tratamiento, mientras los interceptores son las tuberías que interceptan las aportaciones de aguas negras de los colectores y terminan en un emisor o en la planta de tratamiento.

Por razones de economía, los colectores e interceptores deben ser en lo posible una réplica subterránea del drenaje superficial natural.

Emisor

El emisor es el conducto que recibe las aguas de uno o varios colectores o interceptores. No recibe ninguna aportación adicional (atarjeas o descargas domiciliarias) en su trayecto y su función es conducir las aguas negras a la planta de tratamiento, su escurrimiento debe ser por gravedad, excepto en donde se requiere el bombeo para las siguientes condiciones:

- Elevar las aguas negras de un conducto profundo a otro más superficial, cuando constructivamente no es económico continuar con las profundidades resultantes.
- Conducir las aguas negras de una cuenca a otra.
- Entregar las aguas negras a una planta de tratamiento o a una estructura determinada de acuerdo a condiciones específicas que así lo requieran.

Obras accesorias

Las obras accesorias comúnmente usadas para mantenimiento y operación del sistema de alcantarillado son:

Descarga domiciliaria

La descarga domiciliaria o albañal exterior, es una tubería que permite el desalojo de las aguas servidas, de las edificaciones a las atarjeas.



Handwritten signature



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

La descarga domiciliar se inicia en un registro principal, localizado en el exterior del predio, provisto de una tapa de cierre hermético que impide la salida de malos olores, con un diámetro mínimo de 15 CMS, una profundidad mínima de 60 CMS, y una pendiente mínima del 1%, se conecta a la atarjea por medio de un codo de 45 grados y un slant. Para tuberías de PVC, existen codos especiales que se fijan con pegamento o con abrazaderas.

Dependiendo del tipo de material de la atarjea o colector, se debe de seleccionar de preferencia el mismo material en la tubería de albañal y en las piezas especiales, así como el procedimiento de conexión correspondiente.

Pozos de visita

Los pozos de visita que se construyen en el lugar de la obra, comúnmente utilizan tabiques, concreto reforzado o mampostería de piedra. Cuando se usa tabique de concreto o ladrillo, el espesor mínimo deberá ser de 28 cms a cualquier profundidad. La base de los pozos de visita hechos en la obra debe ser de concreto monolítico $f'c=250$ kg/cm² con espesor mínimo de 15 cm hasta una altura mínima a 50 cm sobre el lomo de los tubos incidentes, armado con acero de refuerzo. Este tipo de pozos de visita se deben aplanar y pulir exterior e interiormente con mezcla cemento-arena mezclado con aditivos epóxicos que garantizan la estanqueidad y así garantizar la hermeticidad de los agentes externos. El cemento utilizado debe ser resistente a sulfatos; el espesor del aplanado debe ser como mínimo de 1 cm.

En el interior y exterior del pozo. Además, se debe de garantizar la hermeticidad de la conexión del pozo con la tubería, empleando accesorios como mangas de poliuretano rígido, mangas de neopreno etc. u otros que aseguren la hermeticidad a largo plazo al reducir los esfuerzos cortantes ante la presencia de asentamientos diferenciales y movimientos producidos por las cargas vivas, sismos o cualquier otro fenómeno vibratorio, así como facilitar el reemplazo de tuberías unidas al pozo utilizando anillos de hule.

Los pozos de visita comunes están formados por una chimenea de forma cilíndrica en la parte inferior y troncocónica en la parte superior, y son utilizados hasta 800.

Todos los pozos comunes deben asentarse sobre una plantilla de material base compactada a 95% proctor con espesor mínimo de 10 cm. En terrenos suaves esta plantilla se construye de concreto armado. En cualquier caso, la media caña y las banquetas del pozo pueden ser aplanadas con mortero o con el mismo material del pozo. El acceso a



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

la superficie se protege con un brocal con tapa de fierro fundido, concreto, polietileno u otros materiales de acuerdo a la carga exterior de la vialidad; estas tapas deben ser con respiraderos, con lo cual se permita la ventilación del pozo y la salida de gases.

La media caña de los pozos de visita comunes debe formar un conducto que continúe el flujo de las tuberías incidentes y cuyos lados formen las banquetas donde se pararan las personas que entren a los pozos. Opcionalmente y en función del tamaño del pozo de visita, pueden incorporarse escalones de material no corrosible, acero o de fierro fundido plastificados empotrados en las paredes del pozo, que permitan el descenso y ascenso seguro del personal encargado de la operación y mantenimiento del sistema de alcantarillado.

Estructuras de caída

Por razones de carácter topográfico o por tenerse elevaciones obligadas para las plantillas de algunas tuberías, suele presentarse la necesidad de construir estructuras que permitan efectuar en su interior los cambios bruscos de nivel.

Las estructuras de caída que se utilizan son:

Caídas libres

Se permiten caídas libres hasta de 50 cm, dentro del pozo sin la necesidad de utilizar alguna estructura especial.

Descripción de las superficies donde se harán las obras

Superficie de obras a construir en el polígono

Superficies totales que conforman el polígono del proyecto			
Descripción	Características	Superficie m ²	Total
Lote urbanizable 1	Suelo Natural	1,996.37	18,633.26
Lote urbanizable 2		2,658.25	
Lote urbanizable 3		881.14	
Lote urbanizable 4		2,754.50	





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Lote urbanizable 5		461.59	
Lote urbanizable 6		2,133.27	
Lote urbanizable 7		2,821.56	
Lote urbanizable 8		2,926.58	
Cajones de estacionamiento tipo 1	124 unidades de 13.50 m2	1,674.00	1,959.00
Cajones de estacionamiento tipo 2	19 unidades de 15.00 m2	285.00	
Estanque 1		234.17	332.38
Estanque 2		98.21	
Áreas recreativas Estanque 1	Asadores, baños, ludoteca, cafetería	444.25	667.99
Áreas recreativas Estanque 2		223.74	
Vialidad principal con banquetas	6.00 metros de ancho + banquetas de .60 m.	6,754.00	9,644.00
Andadores de 2.20	2.20 de ancho	2,890.00	
Suelo natural	Arena	1045.79	1,045.79
Andadores		485.12	485.12
Áreas Verdes		13,494.90	13,494.90
Bardeo perimetral	Muro de 20 cm de ancho	225.49	225.49





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Superficie total			46,487.93

Las siguientes tablas presentan el resumen de las superficies techadas del proyecto, para el cálculo del C.O.S. y C.U.S.

Superficie de desplante de obras techadas del proyecto (C.O.S.)

Desarrollo Habitacional NUNAY	
Desplante de obras techadas	Superficie (m ²)
Áreas comunes estanque 1 (Ludoteca, baños, asadores, bar, cafetería, vestidores)	444.25
Áreas comunes estanque 2 (Baños, vestidores, asador)	223.74
Superficie total: 667.99 m ²	

Superficie de construcción techada del proyecto (C.U.S.)

Desarrollo Habitacional NUNAY	
Desplante de obras techadas	Superficie (m ²)
Áreas comunes estanque 1 (Ludoteca, baños, asadores, bar, cafetería, vestidores)	444.25
Áreas comunes estanque 2 (Baños, vestidores, asador=)	223.74
Superficie total: 667.99 m ²	

Descripción del proyecto por etapas.

Programa general de trabajo

Se considera que el proyecto será construido en un periodo total de 24 meses, una vez obtenida la Autorización de Impacto Ambiental.



2026
año de
Margarita
Maza

ctr



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

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

Etapa	Actividad	Meses											
		2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24
Preparación del Sitio	Remoción de herbáceas y estrato arbustivo												
	Trazo y nivelación del terreno												
Construcción	Conformación de vialidades y delimitación de lotes habitacionales												
	Construcción de muro perimetral												
	Oficinas de obra												
	Introducción de agua potable												
	Introducción de drenaje sanitario												
	Introducción Red eléctrica, alumbrado público.												
	Construcción de vialidades, Banquetas y áreas comunes												
	Jardinería y señalamientos												

Para las actividades de operación y mantenimiento del proyecto, se considera la misma vida útil por lo que el periodo será de **50 años**.

Cronograma de actividades para la operación y mantenimiento del proyecto

Actividad	Diario/ Semana	Trimestra I	Semestra I	Anual
Saneamiento de depósitos de basura				



2026
año de
**Margarita
Maza**



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Limpieza y mantenimiento de áreas comunes e instalaciones en general				
Pintura y mantenimiento de elementos constructivos				
Mantenimiento de áreas verdes				
Mantenimiento y reparaciones a instalaciones eléctricas				
Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos				
Mantenimiento de red de drenaje y agua potable				
Mantenimiento a vialidades y áreas comunes				

Preparación del sitio.

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

- **Limpieza del terreno:** Esta actividad consiste básicamente en eliminar toda materia extraña del sitio del proyecto, tales como basura, hierba y en general cualquier tipo de material que por su naturaleza obstruya las actividades posteriores. Esto se llevará a cabo de manera manual y de ser necesario, con la ayuda de maquinaria.
- **Nivelación del terreno y compactación:** (Mejoramiento del suelo a través de agregado de materiales). Consiste en el suministro de materiales de relleno como arenas gruesas y compactibles como tepetate o grava cementada controlada. Se contempla aprovechar el material resultante de la excavación en las actividades de relleno que requiere la nivelación del terreno, y en caso de requerirse más, el material será adquirido 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
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

- **Limpieza despalde y nivelación**

La superficie a afectar por las actividades correspondientes a la limpieza del terreno es la totalidad del mismo, es decir **46,487.933 m²**. La vegetación que se verá afectada tomando en cuenta lo visto en campo, se trata principalmente de vegetación herbácea secundaria.

Se realizarán movimientos de tierra para la conformación de vialidades e introducción de los servicios básicos y conformación de áreas verdes, característicos de este tipo de desarrollos. Los recursos que se alterarán durante la preparación del terreno son los relativos al suelo, por la limpieza y deshierbe, así como por el despalde.

En toda el área se recomienda efectuar el despalde para extraer el suelo orgánico de todo el predio, ya que no se podrá construir sobre él, solo en las áreas verdes. Dicho espesor varía entre los 0.20 a 0.30 m.

El volumen de vegetación de las actividades propias de la limpieza del predio será mínimo, sin embargo, el material orgánico restante será triturado para ser e incorporado al suelo de las áreas verdes para que sea utilizada como abono, así como el material resultante de las actividades de despalde se utilizaran en estas áreas para relleno y conformación.

- Se contratará a una empresa especializada para la instalación y mantenimiento de sanitarios portátiles, mismas que serán colocadas en sitios estratégicos de acuerdo a las necesidades de los trabajadores que participen en el desarrollo de la obra. (Un sanitario portátil por cada 10 trabajadores).

-Se instalarán botes con tapadera para la disposición de residuos orgánicos e inorgánicos que generen los trabajadores en cada una de las etapas del proyecto. Estos serán instalados de manera estratégica dentro del sitio.

Las actividades que se desarrollarán en esta etapa son solo actividades de limpieza que se realizarán en el predio.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Residuos sólidos no peligrosos. En esta etapa el tipo de residuo, así como el volumen a generar, se presenta a continuación:

Orgánicos: 35 m³ (Producto de material vegetativo).

Reutilizables y/o reciclables: 10 m³ (Producto de papel y cartón productos de empaques, y embalajes de material y equipo, envases plásticos de bebidas, residuos de metales, otros).

En lo que se refiere a los residuos reutilizables y/o reciclables se podrá hacer uso de una separación primaria con la finalidad de que sean aprovechados, enviándolos a empresas acopiadoras para su reciclaje.

Se colocarán contenedores de 200 litros rotulados por separado en Orgánica e Inorgánica, con la finalidad de apoyar la Campaña de Reciclaje y Separación de Residuos, para crear conciencia de lo importante de ésta acción, los cuales serán recolectados por vehículos propios de la empresa y confinados en el sitio autorizado por parte del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.

- **Aguas residuales.** Las aguas residuales generadas durante esta etapa, están representadas por los desechos sanitarios de los trabajadores generadas durante su jornada de trabajo. Para el manejo de estos residuos se contará con sanitarios portátiles, los cuales serán contratados a una empresa privada misma que les proporcionara mantenimiento continuo y oportuno. Por otra parte, se considera que el agua utilizada en la obra, para humedecimiento de materiales y riego de áreas como medida de control en la generación polvo, se perderá a través de la evaporación.
- **Emisiones a la atmosfera.** Durante la etapa de preparación del sitio, la generación de contaminantes a la atmósfera, tendrá como fuentes las actividades de despalle y nivelación del terreno (incluyendo el movimiento de tierras), misma que será llevada a cabo por medios mecánicos, ocasionando con ello los polvos en suspensión; el control de estas emisiones se realizará mediante la aplicación de riegos periódicos (cuando sea necesario) sobre el área de trabajo, con ayuda de camiones cisterna.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

- Con relación a la emisión de contaminantes atmosféricos producidos a partir del movimiento o traslado de materiales, por el uso de vehículos de carga y transporte se generarán tanto partículas de polvo como gases de combustión:

Se verificará que los vehículos circulen siempre con lonas para evitar la caída de materiales.

- Toda la maquinaria y equipo que pueda incidir en la generación de contaminantes atmosféricos, se sujetará a un mantenimiento preventivo programado; el cual se realizará por parte del contratista, con la finalidad de que operen en las condiciones adecuadas y suficientes para la prevención y control de la contaminación del aire.

- **Ruido.** Durante la etapa de preparación del sitio y las subsecuentes fases del proceso constructivo, la generación de ruido se presentará en niveles elevados por períodos cortos y no continuos, debido al funcionamiento de maquinaria pesada y la ejecución de actividades en donde se requiere del golpeteo y demás trabajos que producen contacto directo entre materiales.
- **Residuos peligrosos.** No se contempla la generación de residuos peligrosos en la preparación y construcción del sitio.
 - Se informará de manera previa a los contratistas que por ningún motivo podrán realizarse actividades de mantenimiento a la maquinaria dentro del sitio del Proyecto.

Etapas de construcción.

Las actividades que se desarrollarán en esta etapa son propiamente la realización de las obras de construcción requeridas para la urbanización del sitio del Proyecto.

Residuos sólidos no peligrosos. Los residuos generados en esta etapa son en su mayoría papel o cartón de empaques, plásticos provenientes de tubos de PVC, empaques y embalajes de material y equipo, residuos metálicos,



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

sacos de cemento, restos de varilla, alambcón, envases de plástico y vidrio producto de los alimentos consumidos por los trabajadores. Estos residuos se enviarán con las empresas acopiadoras o recicladoras locales.

Asimismo, se prevé la generación de residuos de tipo orgánico en mínima cantidad, generados por los alimentos consumidos por los trabajadores y obreros del Proyecto. Esta cantidad puede ser variable, puesto que las actividades de requerimiento de personal son variables.

Los residuos sólidos no peligrosos generados en esta etapa, se almacenarán temporalmente en tambos de 200 litros, rotulados en orgánicos e inorgánicos. Mismos que serán dispuestos en un espacio destinado para ello dentro del terreno de manera temporal. Los residuos que no reúnan las características para ser reciclados se llevarán al sitio de disposición final.

Aguas residuales. Los residuos de este tipo serán sanitarios, para tal efecto se utilizarán baños de tipo portátil de tal manera que se contratara con empresas externas que presten este tipo de servicio, siendo la misma la responsable de darle el mantenimiento y limpieza adecuada, así como la disposición final que se genere en los mismos.

Emisiones a la atmosfera. Durante la etapa de construcción, la generación de contaminantes a la atmósfera, tendrá como fuentes las actividades de movimiento o traslado materiales, también se ocasionará la suspensión de polvos; para mitigar su impacto, también se aplicarán riegos periódicos. Sin embargo, estas emisiones serán intermitentes y temporales.

Ruido. Durante la etapa de construcción del sitio la generación de ruido se presentará en niveles elevados por periodos cortos y no continuos, debido al funcionamiento de maquinaria pesada y la ejecución de actividades en donde se requiere del golpeteo y demás trabajos que producen contacto directo entre materiales.

Para el control de niveles sonoros elevados en la zona de obras, se consideran las siguientes condiciones:





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

- Los vehículos que se utilizarán para trasladar los materiales de la obra, realizarán los movimientos mínimos fuera de la zona del proyecto, mediante el establecimiento de rutas.
- Se restringirá el uso del claxon en la zona de obras.
- Toda maquinaria y equipo se someterá por parte de los contratistas, al cumplimiento de un programa de mantenimiento preventivo permanente, para garantizar su adecuado funcionamiento.

Residuos peligrosos. No se contempla la generación de residuos peligrosos en la etapa de construcción, no obstante, eventos imprevistos relacionados con alguna falla en algún equipo y maquinaria, puede ser causa de que este tipo de residuos se generen; en este caso, se exigirá que el contratista sea el encargado de retirar los residuos del predio, dándoles un manejo adecuado según su naturaleza y acorde con la normatividad aplicable.

Se informará de manera previa a los contratistas que por ningún motivo podrán realizarse actividades de mantenimiento a la maquinaria.

Personal

Se requerirá de personal calificado para la construcción del proyecto, el cual constará de un ingeniero civil, un arquitecto, maestros de obras, albañiles y obreros; así como también se contratarán empresas dedicadas a la instalación de herrería y cancelería, plomería, voz y datos, jardinería, carpintería, red eléctrica, aire acondicionado, etc., dicho personal será requerido de acuerdo al avance del proyecto y a las necesidades del mismo.

Cabe mencionar que la construcción del proyecto no generará fenómenos migratorios temporales, debido a que el personal que preste sus servicios se podrá trasladar de manera diaria al lugar de trabajo, ya sea por medio del transporte público y/o traslado del personal.

Maquinaria

Para la construcción del proyecto sólo se requerirá la utilización de vehículos (camionetas y camiones de carga) y equipos de construcción como revolvedora, retroexcavadora, *bulldozer*, martillos hidráulicos, grúas, aplanadora hidráulica tipo "bailarina".



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Combustible

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

Equipo y vehículos utilizados durante la construcción de la obra

Equipo	Horas/día	Tipo de combustible	Decibeles emitidos	Emisiones (g/s)
2 Revolvedoras	8	Gasolina	96-98	5
2 Camión de volteo	8	Diésel	86-98	5
2 Camionetas	10	Gasolina	86-98	5

Volumen y tipo de agua

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

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

Energía eléctrica

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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Etapas de operación y mantenimiento.

Para el caso de este proyecto la etapa de operación se refiere a la comercialización de los predios urbanizados, para la construcción complejos habitacionales, por parte del proyecto se le dará mantenimiento a las vialidades, áreas verdes y áreas comunes que conforman el proyecto.

Cabe mencionar que las aguas residuales que se generen en este proyecto serán canalizadas al drenaje de la localidad de Bahía de Banderas, Nayarit.

Fauna nociva

Para el Control de Fauna Nociva se debe de implementar un Sistema para el Manejo Integral de Plagas, donde su principal objetivo sea la aplicación de la menor cantidad de elementos tóxicos posibles, combinada con la implementación de manejos culturales a fin de minimizar la exposición de aquellos al contacto humano y el medio ambiente.

El manejo integral de plagas prioriza la prevención y los tratamientos no químicos. Para ello se incluyen inspecciones previas a los operativos e informes continuos respecto del estado sanitario ambiental, trabajos de exclusión de áreas y la utilización de medios mecánicos, así como también el reconocimiento de las plagas, su biología y un minucioso análisis para implementar el control más adecuado y seguro.

Todos los plaguicidas de uso profesional que se utilizan para el control de plagas urbanas se encuentran comprendidos en las clases de "ligeramente tóxicos". Además, el constante desarrollo de productos menos tóxicos y más efectivos contra las plagas, sumado a la tendencia del público reclamando menor exposición a todo tipo de sustancias perjudiciales, impulsan cada vez con más fuerza a suprimir los otros grupos.

- Inspección. - Debe de realizarse tanto en interiores como exteriores para identificar los factores que permiten la entrada favoreciendo la supervivencia de las plagas. Este paso ayudará a localizar las infestaciones presentes, así





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

como los sitios de reproducción, observándose las condiciones físicas de las instalaciones. El inspector deberá contar con un plano de las áreas y el equipo necesario para realizarlas.

- **Identificación.** - Este punto es de gran importancia ya que permite identificar la especie, si son adultos o inmaduros, machos o hembras, etc.
- **Sanidad e Higiene.** - Llevar a cabo un programa de sanidad e higiene es de gran importancia para lograr un control efectivo y con buenos resultados. Se debe aislar y eliminar el material de desperdicio de las instalaciones, los basureros exteriores deben mantenerse limpios, la basura debe depositarse en bolsas de plástico para que los olores sean reducidos, los contenedores de basura deben poseer tapas que se ajusten perfectamente bien y además deben limpiarse de manera regular y estar ubicados lo más lejos posible de los edificios para evitar la proliferación de moscas.
- **Reparación y Exclusión.** - Una vez que se logró identificar el tipo de plaga y el lugar de su ubicación, se podrá sellar con alguno de los siguientes materiales: yeso, ladrillo, vidrio, mosquiteros, etc., además en todo el mobiliario pesado colocar ruedas facilitará la limpieza. Así como mantener cerradas puertas y ventanas eliminara el acceso de las plagas.
- **Sistema de Trampeo.** - El uso adecuado de trampas garantiza un buen programa de control de plagas. Entre las trampas más utilizadas tenemos: Trampas de pegamento o mecánicas, trampas de pegamento de golpe o de captura múltiple, atrayentes alimenticios como los cebos, trampas de luz ultravioleta, etc.
- **Control Químico.** - Uso de plaguicidas (rodenticidas, termicidas, insecticidas) para el control de plagas urbanas. Si una vez aplicado el plaguicida aún continúa la plaga será necesaria la aplicación química en grietas, hendiduras, en banda o perimetral tanto en interiores como exteriores. De la formulación va a depender el olor, su tiempo de residualidad, tiempo de muerte de la plaga, etc.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

- **Monitoreo (Control de Calidad).** - cuando se realiza monitoreo se pretende lograr los siguientes objetivos: Evaluar los resultados del manejo integral de plagas y preparar medidas para el mantenimiento. Los resultados del manejo integral de plagas deberán monitorearse realizando inspecciones regulares, trampeo e inspección de las áreas.

Mantenimiento

Los Futuros habitantes del Proyecto, así como la administración del complejo, en conjunto con el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, serán los coordinadores de las actividades de mantenimiento de los ingresos, vialidades, servicios, áreas verdes.

Residuos Sólidos no peligrosos. Se calcula que en la etapa donde se encuentre totalmente consolidado el fraccionamiento, es decir habitado a un 80% la generación de residuos sólidos urbanos per cápita fluctuará entre los 850 a 950 kilogramos diarios. Dichos residuos serán recolectados a través de vehículos del servicio público de limpia del Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

También se generarán residuos de origen vegetal proveniente de las actividades de poda y mantenimiento de jardinería. La generación se estima variable y eventual. Lo ideal para el tratamiento de estos residuos es el compostaje. Sin embargo, no se propone como una medida de mitigación para minimizar los residuos, ya que en la práctica es difícil que se implemente si no existe la infraestructura para realizarlo así como una capacitación adecuada, el espacio disponible para realizarlo así como un estricto control sanitario.

Asimismo, con el fin de evitar en la medida de lo posible el mal aspecto visual generado por el acumulamiento de basura en las esquinas y sobre el arroyo vehicular, se propondrá incluir en el reglamento interno del fraccionamiento la negociación con el Ayuntamiento para tener una hora fija para la recolección de los residuos, o bien alguna solución que pueda ser dinámica conforme los periodos administrativos subsecuentes del Ayuntamiento y la infraestructura que se implemente al respecto.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Aguas Residuales. Las aguas residuales generadas serán producto de sanitarios y regaderas, cocina, etc., las cuales se conducirán a través de la red de drenaje, para después ser canalizadas a un colector principal y de ahí a la planta de tratamiento administrada por el Ayuntamiento.

Emisiones Atmosféricas. Se generarán emisiones de gases por combustión por los vehículos automotores que circulen diariamente por el desarrollo.

Residuos de Agroquímicos. La generación de estos productos, dependerá de los habitantes en el uso para el control de plagas de las áreas jardinadas.

Residuos Peligrosos. Al respecto existe un gran índice de residuos considerados por la legislación ambiental vigente como "Residuos Peligrosos". En los hogares se utilizan y desechan baterías, medicinas caducas, recipientes con contenidos de aceites automotrices, etc.

Actividad	Descripción	Insumos requeridos	Residuos a generar	Cantidad
Limpieza de áreas comunes y saneamiento de depósitos de residuos	Constarán de la limpieza de los contenedores, con el uso de agua y jabón, asimismo, se verificará que los depósitos se encuentren en buenas condiciones, asegurándose que estos no tengan orificios en el fondo que pueda provocar alguna contaminación por los lixiviados que se generen. Además, se verificará que el lugar donde se dispongan para su recolección, no se encuentre con	*Agua *Jabón *Bolsa de plástico	*Agua con jabón *Residuos sólidos urbanos *Residuos orgánicos	20 lt/mes





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

	presencia de diferentes residuos. Se realizará un recorrido diariamente para la recolección de residuos que pudieron haberse dispersado y serán puestos a disposición en los contenedores adecuados para su recolección por parte de la empresa concesionada por el fraccionamiento.			
Mantenimiento y pintura de elementos constructivos	En ocasiones se realizarán actividades de resane, principalmente en aquellas áreas que presenten problemas de humedad o desgaje. Esta actividad incluirá el pintado de las paredes.	*Yeso/Mortero/ pasta texturi *Agua *Pintura *Impermeabilizante	*Bolsa de papel de cemento/ Yeso/ Pasta. *Escombro *Cubeta	4 kg/año
Mantenimiento de la red de drenaje y agua potable	Se verificará que no existan fugas y que las tuberías se encuentren en buenas condiciones (no oxidadas o en condiciones deplorables)	*Tuberías de PVC *Cinta de teflón	*Tubería en malas condiciones	N/A
Manejo y disposición de residuos sólidos urbanos	Se estarán generando residuos sólidos urbanos derivados de las actividades en general, se realizará la correcta separación de residuos y serán dispuestos para su recolección por parte de la empresa concesionada por el fraccionamiento.	*Bolsas de plástico *Botes de basura	*Bolsas de basura *Residuos sólidos urbanos	*Máximo 20 kg de RSU/día
Mantenimiento de áreas verdes	Se realizarán actividades de riego, limpieza y poda selectiva.	*Agua	*Materia orgánica	15 kg/año
Mantenimiento de las	Se realizará la limpieza de las albercas	*Maneral	*Bolsas de	N/A



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

albercas y jacuzzis	y jacuzzis para mantener el buen funcionamiento del equipo de filtración, bombeo, circulación y calefacción.	*Cepillo con cerdas de nylon *Barredora *Manguera *Red tipo bolsa *Cloro	basura *Residuos orgánicos	
---------------------	--	--	-------------------------------	--

Servicios necesarios para la operación

Agua

El agua necesaria para la operación, limpieza, servicios sanitarios, riego de áreas verdes, etc. se obtendrá por medio del Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Bahía de Banderas, Nayarit (OROMAPAS); ya que el predio cuenta con abasto de agua potable.

Energía eléctrica

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

Aguas residuales

Las aguas residuales que se generen estarán conectadas al drenaje municipal.

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

Descripción de obras provisionales del proyecto

Solamente se contará con un espacio de aproximadamente 150 metros cuadrados que será utilizado como bodega para el resguardo de materiales, la cual será construida con polines de madera, láminas y clavos, asimismo, se



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

utilizará un espacio de aproximadamente 100.00 metros cuadrados para instalar un almacén general para el resguardo de equipo y herramienta menor, se contarán con sanitarios portátiles, caseta de vigilancia, cabe señalar que no se realizará mantenimiento de maquinaria y equipo entro del sitio, asimismo citadas obras serán desmanteladas y retiradas al momento de la culminación de los trabajos del citado proyecto. El Promovente llevará a cabo la debida reglamentación del uso de las instalaciones, a fin de cumplir con la normatividad vigente en materia ambiental

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

- Ladrillo
 - Concreto/arena/grava
 - Pintura
 - Vidrio
 - Aluminio
 - Agua
- **Introducción de instalaciones y red eléctrica:** En esta actividad se llevará a cabo la introducción del servicio de energía eléctrica, registro eléctrico, centros de carga con interruptores para las albercas, jacuzzis y cada una de las áreas, conductores, instalación de tubos protectores, apagadores, enchufes, registros eléctricos, lámparas, etc.
- **Acabados (carpintería, cancelerías, sistemas y equipos):** Se realizarán los acabados de los edificios que serán en muros, con elementos con recubrimiento (pérgolas, traveses, verjas, etc.), las actividades de pintura en general y revestimiento de azulejos en baños y pisos.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

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

Entre las obras provisionales de apoyo se contempla:

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

Personal

Se requerirá de personal calificado para la construcción del proyecto, el cual constará de ingenieros civiles, arquitectos, maestros de obras, albañiles y obreros; así como también se contratarán empresas dedicadas a la instalación de herrería y cancelería, plomería, voz y datos, jardinería, red eléctrica, aire acondicionado, etc., dicho personal será requerido de acuerdo al avance del proyecto y a las necesidades del mismo.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Cabe mencionar que la construcción del proyecto no generará fenómenos migratorios temporales, debido a que el personal que preste sus servicios se podrá trasladar de manera diaria al lugar de trabajo, ya sea por medio del transporte público y/o traslado del personal.

Maquinaria

Para la construcción del proyecto sólo se requerirá la utilización de vehículos (camionetas y camiones de carga) y equipos de construcción como revolvedora, retroexcavadora, *bulldozer*, martillos hidráulicos, grúas, aplanadora hidráulica tipo "bailarina".

Combustible

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

Equipo y vehículos utilizados durante la construcción de la obra

Equipo	Horas/día	Tipo de combustible	Decibeles emitidos	Emisiones (g/s)
2 Revolvedoras	8	Gasolina	96-98	5
2 Camión de volteo	8	Diésel	86-98	5
1 Retroexcavadora	8	Diésel	86-98	5
1 Excavadora	8	Diésel	86-98	5
2 Camionetas	10	Gasolina	86-98	5

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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

empresa debidamente autorizada por la autoridad correspondiente. Su almacenamiento será temporal, en tinacos y/o bidones.

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

Energía eléctrica

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

Etapas de abandono del sitio.

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

Utilización de explosivos

No se hará uso de explosivos, en caso de necesitarse se deberá obtener los permisos correspondientes otorgados por la Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA).

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

Residuos de limpieza

Durante la etapa de preparación del sitio:

Residuos de limpieza

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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

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

Residuos sólidos

Durante la etapa de construcción:

Se generarán residuos los cuales serán principalmente:

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

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

Durante la etapa de operación y mantenimiento:

En la etapa de operación y mantenimiento, se generarán residuos sólidos urbanos (basura), estos serán recolectados y separados en contenedores con tapadera, para posteriormente ser puestos a disposición de la empresa





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

consecionada, aquellos que sean posibles a ser reutilizados, se les dará el uso adecuado, de acuerdo a lo especificado en sus etiquetas respectivas. El sitio cuenta con servicio de recolección de basura.

Residuos peligrosos

Durante la etapa de construcción:

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

Se abastecerán de combustible en la localidad de Nuevo Nayarit, Ejido de Jarretaderas, en una estación cercana al proyecto sobre el mismo Boulevard Nuevo Vallarta, asimismo, dentro de la misma localidad también se les dará el mantenimiento preventivo a los equipos, maquinaria y vehículos en talleres autorizados.

Residuos líquidos

Durante las etapas de preparación del sitio y construcción:

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

Durante la etapa de operación y mantenimiento:

Aguas residuales: se encontrarán conectadas al drenaje municipal.

Generación de gases de efecto invernadero

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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Descripción de tecnologías para control de residuos líquidos y sólidos

La estrategia propuesta por el **promovente** para un efectivo manejo de los residuos contempla lo siguiente:

- a) Compra de productos "*ambientalmente amigables*".
- b) Separación de basura (orgánica y reciclable).
- c) Recolección de residuos sólidos urbanos y de manejo especial serán recolectados y transportados al relleno sanitario por la empresa concesionada para la "zona turística"
- d) Las aguas residuales que sean generadas estarán conectadas al drenaje municipal.

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

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

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

Que el **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los artículos de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**LGPGIR**) y su Reglamento, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Ambiente (LGEEPA) y su reglamento en materia de Impacto Ambiental, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, de la Ley General del Cambio Climático, Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana Interestatal Puerto Vallarta- Bahía de Banderas (POTZMI PV-BB) y Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit (PEOTDU), el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT**), Reglamento para la Protección de Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido, así como las Normas Oficiales Mexicanas que consideró regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).

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

Estrategias aplicables a la Región Ecológica **6.32** del **POEGT**, donde se ubica el **proyecto**.

CLAVE REGION N	UAB	NOMBRE DE LA UAB	RECTORES DEL DESARROLLO	COADYUVAN TES DEL DESARROLLO	ASOCIADOS DEL DESARROLLO	OTROS SECTORES DE INTERES	POLITICA AMBIENTAL	ESTRATEGIAS
6.32	65	Sierras de la costa de jalisco y colima	Preservación de flora y fauna	Forestal Minería	Ganadería Turismo	-	Protección, preservació n y aprovecha miento sustentable	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15BIS, 21, 22, 23, 31, 33, 37, 38, 42, 43, 44

Vinculación del **proyecto** con las estrategias sectoriales que corresponden a la Unidad Ambiental 65





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Política	Estrategia	Vinculación con el proyecto
A) Preservación	1. Conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad.	El proyecto contempla la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo habitacional en un polígono de 46,487.933 m ² . El uso de suelo corresponde a Tular y, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nuevo Vallarta y Flamings", se clasifica como RT-LP (Reserva Turística a Largo Plazo). El área presenta perturbación antropogénica y se ubica cercana a desarrollos turísticos y vialidades, por lo que no se encuentra en estado de conservación. Las actividades se limitarán al polígono del proyecto, con manejo adecuado de residuos sólidos mediante empresa autorizada y conexión a drenaje municipal. Se prohíbe la caza y recolección de fauna.
A) Preservación	2. Recuperación de especies en riesgo.	Durante las visitas de campo no se detectaron especies en categoría de riesgo conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010. La vegetación corresponde principalmente a maleza y especies introducidas. En caso de encontrar fauna, se realizará su reubicación a sitios con condiciones similares.
A) Preservación	3. Conocimiento, análisis y monitoreo de los ecosistemas y su biodiversidad.	Se realizó un análisis ambiental del ecosistema y sus áreas circundantes como parte del estudio.
B) Aprovechamiento sustentable	4. Aprovechamiento sustentable de ecosistemas, especies, genes y recursos naturales.	El proyecto no contempla el aprovechamiento directo de recursos naturales del ecosistema.
B) Aprovechamiento sustentable	7. Aprovechamiento sustentable de los recursos forestales.	No aplica, ya que el proyecto no considera aprovechamiento forestal.
B) Aprovechamiento sustentable	8. Valoración de los servicios ambientales.	Se reconoce la importancia de los servicios ambientales mediante la implementación de medidas de mitigación para minimizar impactos. Se incluye análisis ambiental y se desarrollarán medidas específicas en el Capítulo VI.
C) Protección de los recursos naturales	9. Propiciar el equilibrio de las cuencas y acuíferos sobreexplotados.	El abastecimiento de agua será mediante red municipal. Se promoverá el uso eficiente del recurso con dispositivos ahorradores. No se alterará la morfología del terreno ni la dinámica de escurrimientos superficiales o subterráneos.
C) Protección de	10. Reglamentar para su	Durante la construcción, el agua será suministrada por pipas





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Política	Estrategia	Vinculación con el proyecto
los recursos naturales	protección, el uso del agua en las principales cuencas y acuíferos.	autorizadas; en operación, mediante contrato con el sistema municipal de agua potable.
C) Protección de los recursos naturales	12. Protección de los ecosistemas.	El proyecto no prevé afectaciones directas a ecosistemas, al ubicarse en una zona urbanizada y limitar sus actividades al polígono del proyecto.
D) Restauración	14. Restauración de ecosistemas forestales y suelos agrícolas.	No aplica, debido a que el proyecto se ubica en un entorno urbano sin presencia de ecosistemas forestales ni suelos agrícolas.
E) Aprovechamiento sustentable de recursos naturales no renovables y actividades económicas	23. Sostener y diversificar la demanda turística doméstica e internacional.	El proyecto contribuirá al desarrollo económico local mediante la generación de empleos y el fortalecimiento de la oferta turística, incrementando la demanda nacional e internacional.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano "NUEVO VALLARTA Y FLAMINGOS"

Vinculación con el uso de suelo aplicable:

El uso de suelo del proyecto se inscribe en la zona tipificada por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "NUEVO VALLARTA Y FLAMINGOS", como RT-LP, (CV-CH-VU), (RESERVA TURÍSTICA - LARGO PLAZO), (CONDOMINIO VERTICAL - CONDOMINIO HORIZONTAL - VIVIENDA UNIFAMILIAR), según el Plano E-4 Zonificación Secundaria Usos, Destinos y Reservas.

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

Se cuenta con las Constancias de Compatibilidad Urbanística para el lote 1 y lote 2, signadas con oficio **No. DEUR/COMP/0664/2024** y oficio **No. DEUR/COMP/0665/2024** ambos con fecha 12/09/2024 emitidas por el H.XI Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Urbano, donde se determina que el predio está tipificado con un uso de suelo: RT-LP, (CV-CH-VU), (RESERVA TURÍSTICA - LARGO PLAZO), (CONDOMINIO VERTICAL - CONDOMINIO HORIZONTAL - VIVIENDA UNIFAMILIAR).

Asimismo, por las características del proyecto respecto al uso CV se consideran las siguientes permisibilidades y restricciones que rigen a este tipo de uso de suelo, como se muestra en la siguiente tabla presentada por el **promovente**:

Concepto	CV (Condominio Vertical) Multifamiliar	Proyecto	Vinculación
Superficie mínima de lote	5,000.00 m ²	46,787.933 m ²	Cumple
Densidad (Cond/Ha)	120	0	Cumple
C.U.S.	1.50	667.99 m ² de construcción total techada de áreas comunes en estanques = 0.014	Cumple
C.O.S.	0.40	667.99 m ² de desplante de obras techadas = 0.14	Cumple
Niveles máximos de construcción	6 niveles	1	Cumple
Frente mínimo del lote	100.00 m	N/A	Cumple
Estacionamiento	1.2 cajones para cada condominio	143 cajones de estacionamiento	Cumple

Adicionalmente, el **promovente** propone las siguientes medidas compensatorias adicionales con respecto al expreso incumplimiento del PPDU

- Establecimiento de consumo eléctrico máximo en las áreas comunes
- Equipos y sistemas de bajo consumo de energía eléctrica (aire acondicionado, lámparas con focos LED)
- Compactación de RSU

Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit (PEOTDU)

El presente **proyecto** contempla una serie de medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales que las actividades en las diferentes etapas del proyecto pudieran generar, por mencionar algunas, se cuenta con la infraestructura para el manejo de los residuos sólidos urbanos, las aguas residuales que se generen en la operación del proyecto estarán conectadas a la red de drenaje. Para más detalle es pertinente ver el Capítulo VI de la **MIA-P**.



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana Interestatal Puerto Vallarta- Bahía de Banderas (POTZMI PV-BB)

El promovente presente este instrumento como un referente nacional como instrumento de planeación metropolitana entre los tres órdenes de gobierno; al establecer la base para iniciar un proceso de institucionalización de la Gestión para Resultados de Desarrollo (GpRD), con una visión de integrar estrategias y acciones futuras para incorporarlas en un Presupuesto basado en Resultados (PbR). Para su elaboración, se conformó un grupo multidisciplinario con experiencia conjunta en temas de planeación urbana, ordenamiento territorial, políticas públicas, medio ambiente, ciencias sociales y desarrollo económico.

De acuerdo con la Clasificación de áreas, extracto del Mapa 98 del POTZMI PV-BB, el proyecto se encuentra en el concepto de área urbanizable que comprende la siguiente definición:

"Corresponde al territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población determinado, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

Dichas áreas se rigen por los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, Programas y/o Planes Parciales de Desarrollo Urbano Vigentes; enlistando de manera enunciativa pero no limitativa los actuales instrumentos vigentes: Plan de desarrollo urbano de Bahía de Banderas 2002, 12 Planes parciales de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta 2020 y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta 2020. Cualquier proyecto de desarrollo será sujeto de evaluación en materia de impacto ambiental, con base a lo establecido en la legislación en materia vigente, así como la autorización excepcional de cambio de uso de suelo de terrenos forestales y preferentemente forestales."

Áreas Naturales Protegidas

El sitio del proyecto no se encuentra dentro de ningún Área Natural Protegida que pueda resultar afectada con las diferentes actividades que se contemplan para la realización del proyecto, por lo que éste no influye en ninguna de ellas; sin embargo, el área Natural protegida Federal más cercana al área del proyecto es la de La Sierra de Vallejo-Río Ameca, en donde su polígono de aplicación se encuentra aproximadamente a 9.68 km de distancia del sitio del proyecto

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



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

con el mismo son las siguientes:

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones	Vinculación con el proyecto
NOM-002-SEMARNAT-1996	Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.	Las aguas residuales generadas por el proyecto son de tipo doméstico (sanitarios, regaderas y aguas jabonosas), por lo que no rebasan los límites permisibles. Estas serán conducidas al sistema de drenaje municipal.
NOM-041-SEMARNAT-2015	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	La maquinaria y vehículos utilizados durante la preparación del sitio, construcción y operación estarán sujetos a mantenimiento continuo y contarán con verificaciones vehiculares, con el fin de cumplir con los límites establecidos. El mantenimiento se realizará en sitios autorizados.
NOM-045-SEMARNAT-2017	Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores que utilizan diésel.	Los vehículos y maquinaria a diésel cumplirán con programas de mantenimiento y control, con el fin de no rebasar los límites de opacidad establecidos en la norma.
NOM-059-SEMARNAT-2010	Protección ambiental de especies nativas de flora y fauna silvestres en categoría de riesgo.	En caso de identificarse especies en alguna categoría de riesgo, se les dará manejo adecuado y, de ser necesario, reubicación. No se prevén afectaciones directas debido a que el proyecto se ubica en zona urbana.
NOM-080-SEMARNAT-1994	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de vehículos automotores y su método de medición.	La maquinaria y vehículos estarán sujetos a mantenimiento para evitar emisiones de ruido fuera de norma. Las actividades de construcción se realizarán en horario diurno.
NOM-161-SEMARNAT-2011	Criterios para clasificar residuos de manejo especial y determinar aquellos sujetos a plan de manejo.	El proyecto no rebasa el volumen establecido para requerir plan de manejo; sin embargo, los residuos serán manejados adecuadamente y dispuestos conforme a lo indicado por la autoridad municipal.
NOM-011-ENER-2006	Eficiencia energética en acondicionadores de aire tipo central, paquete o dividido.	No aplica al proyecto, ya que no se contempla el uso de este tipo de equipos.



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Norma Oficial Mexicana	Especificaciones	Vinculación con el proyecto
NOM-021-ENER/SCFI-2017	Eficiencia energética y requisitos de seguridad en acondicionadores de aire tipo cuarto.	En las áreas comunes donde se utilicen equipos de aire acondicionado, se cumplirá con las disposiciones establecidas en la norma.
NOM-023-ENER-2018	Eficiencia energética en acondicionadores de aire tipo dividido (minisplit y multisplit).	En caso de instalar equipos de aire acondicionado en áreas comunes, estos cumplirán con la normativa aplicable en materia de eficiencia energética.

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 el **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.

Delimitación del Sistema Ambiental.

La delimitación del sistema ambiental se generó a partir de visitas de campo al área del proyecto y sus áreas colindantes, basados en una revisión documental de revistas científicas, tesis, programas y planes gubernamentales, entre otros; de igual manera en análisis espaciales basados en cartas temáticas y mapas generados por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP) y la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO), el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA), mediante el manejo de imágenes satelitales de Google Earth®. Dicho lo anterior, con la ayuda del software Google Earth Pro, en conjunto con datos de la CONABIO, SIGEIA e INEGI, se consideraron los siguientes aspectos para la determinación del Sistema Ambiental:





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

- Microcuenca en la que reside el proyecto
- Dimensiones y ubicación del proyecto
- Usos de suelo
- Ecosistema

Derivado del análisis se estableció un Sistema Ambiental con una superficie de **795 ha**, para el **proyecto** el cual se compone de cinco usos de suelo según la carta de Uso de Suelo y Vegetación serie VII del INEGI, los cuales son: Asentamientos Humanos, Tular, Pastizal Cultivado, Agricultura de Temporal Anual y Cuerpo de Agua

Área de influencia del proyecto.

El área de influencia se delimitó considerando los impactos negativos que el **proyecto** pudiera ocasionar sobre el medio ambiente, esto conlleva a evaluar la interacción del medio con el **proyecto** y viceversa, considerando que el proyecto tiene una superficie de **46,487.933 m²**. Dicho lo anterior, el impacto que podrá ocasionar sobre la zona será principalmente puntual, considerando que la mayor afluencia será en periodos vacacionales y fines de semana y que las actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del proyecto se realizarán únicamente dentro de la superficie de esta como se explica a detalle en la siguiente tabla, además se atenderán a las medidas de mitigación que se contemplen en la MIA-P.

*Descripción de los impactos principales por componente ambiental que pudieran presentarse en el área del **proyecto***

Componente ambiental	Impacto	Superficie de influencia / Vinculación con el proyecto
Suelo	Afectación por generación de residuos sólidos urbanos (RSU).	El impacto se circunscribe al polígono del proyecto con una superficie de 46,487.933 m ² . En caso de inadecuada disposición de RSU, podrían generarse lixiviados o quema de residuos. Hacia la parte frontal del predio, donde se dispondrán para su recolección, se considera un radio de influencia de hasta 20 m en caso de dispersión. Asimismo, se prevé un incremento en la carga del relleno sanitario municipal.
Mantos freáticos (Agua)	Explotación del recurso hídrico.	Durante la preparación del sitio y construcción, el agua será suministrada mediante pipas únicamente cuando sea necesario, mientras que el consumo humano será mediante garrafones. En la etapa de operación, al tratarse de obras de urbanización, no se contempla consumo directo de agua potable, únicamente la instalación de infraestructura para futuras conexiones al





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Componente ambiental	Impacto	Superficie de influencia / Vinculación con el proyecto
		sistema municipal.
Mantos freáticos (Agua)	Generación de aguas residuales.	Existe riesgo de contaminación de suelo y subsuelo; sin embargo, durante la construcción se utilizarán sanitarios portátiles (1 por cada 8 trabajadores) operados por empresa autorizada. En la etapa de operación, la infraestructura se conectará al drenaje municipal, sin generación de aguas residuales hasta la ocupación futura del desarrollo.
Flora y fauna	Ahuyentamiento y posible afectación.	El predio no constituye zona de anidación ni alberga vegetación nativa relevante. Las especies presentes están adaptadas a condiciones urbanas y utilizan áreas cercanas para resguardo. Por lo anterior, no se prevé una afectación significativa ni influencia directa sobre estos componentes.
General	Superficie de influencia del proyecto.	La superficie promedio de influencia directa del proyecto en sus diferentes etapas se estima en un radio aproximado de 80 m alrededor del polígono.

Hidrología superficial

De acuerdo con la carta hidrológica de aguas superficiales de INEGI, el área de estudio se encuentra localizada dentro de la Región Hidrológica Huicicila", dentro de la "Cuenca Hidrológica Río Huicicila-San Blas", en la "Subcuenca Puerta de Fierro", en la microcuenca "Ixtapa".

La Región Hidrológica y Cuenca Hidrológica del Sistema Ambiental y área del proyecto, se describe a continuación:

Región Hidrológica Huicicila. Superficie: **4,391.25 ha**. Se encuentra dividida en dos porciones; la norte y la sur. Esta división se debe a que se interpone entre ambas la cuenca del río Ameca, la cual constituye la región hidrológica 14. La porción norte se localiza entre los 20°41'00" y 21°48'00" de latitud norte y entre los 104°41'00"11 y 105°31'00" longitud oeste, en el estado de Nayarit; la porción Sur corresponde al estado de Jalisco. Dentro de esta región se encuentran localidades importantes como: San Blas, Miravalles, Compostela, Jalcocotán y Zacoalpan. Sólo una cuenca entra en la porción norte, estando la totalidad en el estado de Nayarit.

Cuenca Hidrológica Río Huicicila - San Blas. Superficie: **59,276.18 ha**. Drena una superficie de **3,553.665 km²**. Esta cuenca es de forma alargada en dirección a su corriente; está limitada al norte por la cuenca del río Chico, al este por la cuenca del río Santiago, al Sureste en su parte alta por la cuenca del río Santiago, al sur en su parte alta por la cuenca del río Ameca y en su parte baja por una Ciénega correspondiente a pequeños arroyos de la vertiente del Océano Pacífico. La corriente principal de esta cuenca tiene su origen en varias afluentes que nacen al poniente de la





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

sierra y al noroeste de la ciudad de Compostela, Nayarit; mantiene una dirección general hacia el Oeste en sus primeros 30 km, para continuar con dirección hacia el Suroeste hasta su desembocadura en la Boca de Chila en el Océano Pacífico después de un recorrido total de 50 km. La contaminación en esta cuenca es considerada de tercer orden en sus condiciones actuales, su capacidad de auto-purificación es suficiente.

Las características climáticas, orográficas y geológicas del estado de Nayarit, determinan su gran potencial hidrológico superficial, que comprende las múltiples corrientes y cuerpos de agua, naturales y artificiales; es manifiesta la importancia económica que tiene este recurso en el desarrollo de zonas agrícolas y fuentes generadoras de energía eléctrica, como en el sustento de actividades acuícolas.

El cuerpo de agua más cercano al proyecto es el Estero El Chino y la Laguna del Quelele que se encuentra un poco más alejada hacia el norte del polígono del proyecto.

Medio biótico

Vegetación

Listados de vegetación presente en el sistema ambiental y área de influencia

Nombre científico	Nombre común	Estatus*
<i>Acacia cochliacantha</i>	Cucharito, cubata	—
<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo	—
<i>Lysiloma divaricata</i>	Mauto	—
<i>Bursera bipinnata</i>	Copal	—
<i>Delonix regia</i>	Framboyán	—
<i>Aristolochia taliscana</i>	Bejuco / mataiza	—
<i>Heliocarpus pallidus</i>	Algodoncillo / majahua	—
<i>Jacaratia mexicana</i>	Bonete	—
<i>Tabebuia rosea</i>	Amapa	—
<i>Jatropha standleyi</i>	Papelillo amarillo	—
<i>Aristolochia taliscana</i>	Guaco	—
<i>Cocos nucifera</i>	Palma de coco de agua	—
<i>Mangifera indica</i>	Mango	—
<i>Pisonia aculeata</i>	Uña de gato	—
<i>Acacia hindsii</i>	Jarretadera	—
<i>Celtis iguanaea</i>	Garabato	—



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Nombre científico	Nombre común	Estatus*
<i>Crateva tapia</i>	Manzana de playa	—
<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamúchil	—
<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	Guamichillo	—
<i>Cecropia palmata</i>	Trompeta	—
<i>Cynophalla flexuosa</i>	Margarito	—
<i>Roseodendron donnell-smithii</i>	Primavera	—
<i>Trichilia trifolia</i>	Palo fierro	—
<i>Lysiloma acapulcensis</i>	Tepeguaje	—
<i>Laguncularia racemosa</i>	Mangle blanco	Amenazada (A)
<i>Prosopis juliflora</i>	Mezquite	—
<i>Bougainvillea spp.</i>	Buganvillas	—
<i>Vachellia macracantha</i>	Trupillo blanco	—
<i>Citrus limon</i>	Limón	—
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guázima	—
<i>Abutilon incanum</i>	Abutilon	—

Dada la perturbación antropogénica del área, la regeneración natural de especies es nula.

Fauna.

En el S.A. es posible identificar una significativa cantidad de especies, entre mamíferos, aves, reptiles y anfibios. La fauna silvestre es uno de los componentes importantes de los ecosistemas ya que participa activamente en el flujo de materia y energía a lo largo de las cadenas tróficas o alimentarias, además de que algunos grupos taxonómicos pueden ser utilizados como indicadores del estado de salud y conservación de los ecosistemas en los que habitan. La fauna silvestre presenta una gran fragilidad ante disturbios o factores de deterioro ambiental, como las modificaciones del hábitat ocasionada por factores tales como el sobrepastoreo, cambio de uso de suelo, introducción accidental o deliberada de especies invasoras, contaminación del agua y del aire, incidencia y frecuencia de los incendios forestales y cambios en su distribución que pueden estar ligados al cambio climático, entre otros más, uno de los principales efectos de estos cambios es la disminución de poblaciones y diversidad que puede afectar el bienestar humano.

De acuerdo con la MIA-P, se realizó una investigación bibliográfica, de las posibles especies que pudieran





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

presenciarse en la zona, obteniendo los siguientes resultados. (Asimismo, en su caso se señala las especies catalogadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMANAT-2010**).

Listado de fauna en el área de influencia y sistema ambiental

Nombre común	Nombre científico	Estatus*
Ilama / Petacona	<i>Boa sigma</i>	—
Rana arborícola mexicana	<i>Smilisca baudinii</i>	—
Ranita verduzca	<i>Agalychnis dacnicolor</i>	—
Iguana verde	<i>Iguana iguana</i>	Pr
Garrobo	<i>Ctenosaura pectinata</i>	A
Abaniquillo de Colima / Lagartija	<i>Anolis nebulosus</i>	—
Lagartija espinosa del Pacífico	<i>Sceloporus utiformis</i>	—
Besucona asiática	<i>Hemidactylus frenatus</i>	—

Nombre científico	Nombre común	Estatus*
<i>Pelecanus erythrorhynchos</i>	Pelícano blanco	—
<i>Pandion haliaetus</i>	Gavilán pescador	—
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguililla negra menor	Pr
<i>Caracara plancus</i>	Caracara común	—
<i>Falco rufigularis</i>	Halcón murciélaguero	—
<i>Zenaida macroura</i>	Paloma huilota	—
<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma aliblanca	—
<i>Columbina talpacoti</i>	Tórtola rojiza	—
<i>Columbina inca</i>	Tórtola colilarga	—
<i>Geotrygon montana</i>	Paloma perdiz rojiza	—
<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Garrapatero pijuy	—
<i>Cynanthus latirostris</i>	Colibrí piquiancho	—
<i>Amazilia rutila</i>	Colibrí canelo	—
<i>Amazilia violiceps</i>	Colibrí corona azul	—
<i>Pyrocephalus rubinus</i>	Mosquetero cardenal	—



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Nombre científico	Nombre común	Estatus*
<i>Myiarchus nuttingi</i>	Papamoscas de Nutting	—
<i>Myiozetetes similis</i>	Luis gregario	—
<i>Tityra semifasciata</i>	Tityra enmascarada	—
<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tirano tropical	—
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis grande	—
<i>Myiodynastes luteiventris</i>	Papamoscas vientre amarillo	—
<i>Stelgidopteryx serripennis</i>	Golondrina ala aserrada	—
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina tijereta	—
<i>Dendroica petechia</i>	Chipe amarillo	—
<i>Seiurus noveboracensis</i>	Chipe charquero	—
<i>Setophaga ruticilla</i>	Chipe flameante	—
<i>Volatinia jacarina</i>	Semillero brincador	—
<i>Aimophila ruficauda</i>	Zacatonero cabecirrayado	—
<i>Sturnella magna</i>	Pradero común	—
<i>Agelaius phoeniceus</i>	Tordo sargento	—
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mayor	—
<i>Molothrus aeneus</i>	Vaquero ojirrojo	—
<i>Icterus pustulatus</i>	Bolsero dorsirrayado	—
<i>Icterus cucullatus</i>	Bolsero cuculado	—
<i>Cacicus melanicterus</i>	Cacique mexicano	—
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión doméstico	—

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

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

Las diversas afectaciones y modificaciones que ha sufrido el terreno en el que se inscribe el área del proyecto,



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

ampliamente descritas en este documento, han ocasionado que el sitio se encuentre en estado de alta perturbación y que, por ende, presente una biodiversidad empobrecida, carente de fauna que para su sobrevivencia depende de áreas naturales o requerimientos altamente específicos de hábitat.

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

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

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

Medidas de prevención y/o mitigación del impacto ambiental por componente.

ATMOSFERA	
Impacto Ambiental: Calidad de aire, confort sonoro y microclima	
Medida de prevención y/o mitigación	Parámetro de control (valor)
Generación de polvos	
*Los vehículos que transporten el material a granel desde y hacia el área del proyecto llevarán el material transportado cubierto con	Bitácora de supervisión de control de polvos • Supervisión y registro en bitácora de riego.



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

lona para evitar la dispersión del material. *Se realizarán riegos para evitar la generación de partículas de polvo.	Supervisión de la portación de lona en las cajas de los vehículos y maquinaria transportador.
*Los vehículos que transporten el material a granel desde y hacia el área del proyecto llevarán el material transportado cubierto con lona para evitar la dispersión del material. *Se realizarán riegos para evitar la generación de partículas de polvo.	Bitácora de asistencia y horarios Supervisión y registro de asistencia y horarios de trabajo.
Generación de gases de efecto invernadero	
*Todo vehículo y maquinaria manual que utilice gasolina o diésel como combustible y que será utilizado para alguna actividad en particular, y que se pueda considerar como una fuente de contaminación al ambiente, deberá cumplir con las normas siguientes: NOM-041-SEMARNAT-2015 y NOM-045-SEMARNAT-2017. De no cumplir con dichas normas, estos no podrán ser utilizados para ninguna actividad directa o indirecta del proyecto.	Bitácora de supervisión del mantenimiento vehicular - Control de mantenimiento de vehículos y maquinaria. - Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres autorizados, cumplir con las normas NOM-041-SEMARNAT-2015 y NOM-045-SEMARNAT-2017). Verificación anual de emisiones de gases de efecto invernadero.
*El uso de sustancias tóxicas como pintura, detergentes, etc. será el mínimo requerido para evitar la contaminación de la atmósfera; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.	Bitácora de supervisión de sustancias tóxicas Control, manejo, adquisición y disposición de sustancias tóxicas.
*Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos.	Reglamento e información para el usuario - Instructivo de seguridad y prevención de accidentes. - Utilización de las instalaciones y prohibición de ciertas actividades. - Adquisición de artículos biodegradables o de bajo impacto ambiental.
*Se recomendará al usuario la mínima generación de RSU, así como la adquisición de artículos biodegradables. Aunque se dé un correcto manejo de los RSU estos seguirán emitiendo gases de efecto invernadero, por lo que, este impacto se considera como residual.	
*Durante la preparación del sitio y construcción del proyecto, se contará con 1 módulo sanitario portátil por cada 8 trabajadores y los desechos serán dispuestos en el sitio autorizado a la empresa proveedora, minimizando la producción de malos olores y la generación de GEI. *Durante la etapa de operación únicamente se generarán aguas residuales en las áreas comunes, las cuales serán conducidas a la red de drenaje municipal.	Bitácora de supervisión del mantenimiento general 1 Sanitario portátil por cada 8 trabajadores. - Anexo fotográfico de sanitarios portátiles en obra. - Bitácora o comprobantes de servicio (vaciado y limpieza periódica)
*Presencia y conformación de áreas verdes.	Superficie de áreas verdes: 13,494.90 m ² Superficie de suelo natural: 1,045.79 m ²
Contaminación auditiva	
*La emisión de ruido ocasionado por los vehículos automotores y/o maquinaria, deberá cumplir con los parámetros establecidos en la NOM-080-SEMARNAT-1994, de acuerdo a lo descrito en el capítulo III; en el apartado Normas Oficiales Mexicanas vigentes observables para proyecto.	Bitácora de supervisión del mantenimiento vehicular Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres autorizados y cumplir las normas: NOM-080-SEMARNAT-1994.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

*Se utilizará maquinaria y/o vehículos con silenciadores funcionales y en buen estado mecánico.	- Control de mantenimiento de vehículos y maquinaria.
*Limitar uso de maquinaria a lo estrictamente necesario.	
*Se evitará en lo mayor posible la generación de ruido excesivo por cualquier fuente de sonido, esto mediante un reglamento establecido para los usuarios.	Reglamento e información para el usuario - Utilización de las instalaciones y prohibición de ciertas actividades.
Otras medidas de prevención y/o mitigación	
*Se llevará a cabo la realización y repartición de un reglamento e información escrita para la concientización y el cuidado de los recursos e instalaciones para el personal.	Reglamento e información para el usuario - Utilización de las instalaciones y prohibición de ciertas actividades.
AGUA	
Impacto Ambiental: Hidrología (escorrentía/infiltración) y Calidad de agua	
Medida de prevención y/o mitigación	Parámetro de control (valor)
Consumo excesivo del agua potable	
*Se implementarán tecnologías, equipos, sistemas, entre otros métodos para minimizar el impacto ambiental que producirán las actividades del proyecto. Estas serán: - Instalación de aparatos sanitarios ahorradores de agua en áreas comunes.	Bitácora de tecnologías para el ahorro de recursos (Agua potable) - Anexo fotográfico de su instalación y operación.
*Se llevarán a cabo pruebas para detectar fugas en la instalación hidráulica y mantenimiento de estas.	Bitácora de supervisión del mantenimiento general • Control de mantenimiento de instalaciones hidráulicas.
*Se dará mantenimiento a todas las tuberías hidráulicas y en caso de alguna falla se repararán de inmediato.	
*Se promoverá el ahorro de agua entre los trabajadores y futuros ocupantes del proyecto.	Reglamento e información para el usuario • Utilización de las instalaciones y prohibición de ciertas actividades. • Anexo fotográfico de instalación de letreros para promover el cuidado de los recursos naturales.
* Se instalarán de letreros para promover el cuidado de los recursos naturales.	
*Se realizará el riego nocturno de las áreas verdes para evitar la evaporación del agua.	Bitácora de supervisión mantenimiento de áreas verdes • Control del mantenimiento de las áreas verdes.
Contaminación a los cuerpos de agua subterráneos y superficiales por mala disposición, derrame o descarga de residuos sólidos y líquidos	
*Se dará mantenimiento a todas las tuberías sanitarias y en caso de alguna falla se repararán de inmediato.	Bitácora de supervisión del mantenimiento general • Control de mantenimiento de instalaciones sanitarias.
*Se mantendrán los pisos libres de manchas de aceite,	



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

combustibles y otras sustancias tóxicas, que el agua pudiera arrastrar hasta el suelo natural y a los cuerpos de agua cercanos. * Durante la preparación del sitio y construcción del proyecto, se contará con 1 módulo sanitario portátil por cada 8 trabajadores y los desechos serán dispuestos en el sitio autorizado a la empresa proveedora, minimizando la producción de malos olores y la generación de GEI. *Durante la etapa de operación únicamente se generarán aguas residuales en las áreas comunes, las cuales serán conducidas a la red de drenaje municipal.	● Control de mantenimiento y limpieza general del proyecto. ▪ 1 Sanitario portátil por cada 8 trabajadores. ▪ Anexo fotográfico de sanitarios portátiles en obra. ▪ Bitácora o comprobantes de servicio (vaciado y limpieza periódica)
*Se contará con depósitos de basura con tapaderas, resistentes, sellados sin fugas, debidamente rotulados para la separación de los RSU; deberán instalarse en las áreas comunes en grupos de 3, en las áreas comunes del proyecto. *Se llevarán a cabo metodologías para la separación, almacenamiento, reutilización y disposición de los RSU (Residuos sólidos urbanos). *Los residuos reciclables serán trasladados a empresas recicladoras para su reutilización. *Se dará prioridad al uso de artículos y sustancias biodegradables. *La disposición final de los RSU se realizará por parte de un contrato con el servicio público municipal de recolección de basura. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.	Bitácora de supervisión del manejo de RSU ● Adquisición de 6 depósitos de basura de aprox. 100 litros (orgánicos, inorgánicos y reciclables). ● Anexo fotográfico del estado y existencia de los depósitos. ● Anexo fotográfico del uso de artículos y sustancias biodegradables. ● Comprobante de pago del servicio público de recolección de basura. ● Adquisición y anexo fotográfico de herramienta y materiales como bolsas de plástico para llevar a cabo las campañas de limpieza.
*Se llevará a cabo la realización y repartición de un reglamento e información escrita para la concientización y el cuidado de los recursos e instalaciones para el personal y el futuro usuario. *Se tendrá prohibido tirar RSU a la vía pública, predios baldíos, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100°).	Reglamento e información para el usuario ● Utilización de las instalaciones y prohibición de ciertas actividades.
<u>Contaminación a los cuerpos de agua subterráneos y superficiales por mala disposición, derrame o descarga de sustancias tóxicas domésticas</u>	
<u>Las sustancias tóxicas que se mencionan son necesarias para el mantenimiento del proyecto como lo son los detergentes, pinturas, solventes u otras sustancias como combustibles y lubricantes que llevan consigo los vehículos propiedad de los usuarios y maquinaria manual. En el proyecto no se almacenarán combustibles ni se dará ningún tipo de servicio mecánico a los vehículos.</u>	
*El uso de sustancias tóxicas como pintura, detergentes, etc. será el mínimo requerido para evitar su almacenamiento en grandes cantidades; se dará prioridad al uso de productos biodegradables. *Queda prohibido el almacenamiento de combustibles y/o lubricantes.	Bitácora de supervisión de sustancias tóxicas ● Control, manejo, adquisición y disposición de sustancias tóxicas. ● Anexo fotográfico del lugar en donde se encuentran las





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

*En caso de desechar sustancias tóxicas, serán puestas a disposición a una empresa dedicada al ramo para su correcto reciclamiento. *En caso de haber derrame de alguna sustancia, se realizará el retiro inmediato de la sustancia y el suelo natural contaminado; y será contenido para su posterior disposición final a una empresa dedicada al ramo para su correcto reciclamiento. Esto mediante un kit-antiderrames.	sustancias tóxicas. • Listado de sustancias tóxicas necesarias para el mantenimiento del proyecto. • Comprobantes de servicio de recolección por parte de empresas recicladoras de sustancias tóxicas (en caso de ser necesario). • Factura de la adquisición de un kit anti-derrames. • Anexo fotográfico del kit-antiderrames. • Instructivo para la correcta utilización del kit anti-derrames.
*Disposición de un kit anti-derrames.	
*Los vehículos utilizados por los usuarios y la maquinaria manual para el mantenimiento del proyecto, tendrá un mantenimiento adecuado, indicado por el fabricante y este se realizará en talleres especializados.	Bitácora de supervisión del mantenimiento vehicular • Control de mantenimiento de vehículos y maquinaria. • Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres autorizados.
*Queda prohibido el mantenimiento de vehículos y maquinaria dentro del Área de Estudio.	
Otras medidas de prevención y/o mitigación	
*Presencia y conformación de áreas verdes	Superficie de áreas verdes: 13,494.90 m²
Suelo	
Impacto Ambiental: Uso de suelo y Propiedades Físicoquímicas	
Medida de prevención y/o mitigación	Parámetro de control (valor)
Contaminación del suelo por mala disposición, derrame o descarga de residuos sólidos y líquidos	
*Se dará mantenimiento a todas las tuberías y en caso de alguna falla se repararán de inmediato.	Bitácora de supervisión del mantenimiento general • Control de mantenimiento de instalaciones sanitarias. • Control de mantenimiento y limpieza general del proyecto. ▪ 1 Sanitario portátil por cada 8 trabajadores. ▪ Anexo fotográfico de sanitarios portátiles en obra. • Bitácora o comprobantes de servicio (vaciado y limpieza periódica).
*Se mantendrán los pisos libres de manchas de aceite, combustibles y otras sustancias tóxicas, que el agua pudiera arrastrar hasta el suelo natural y a los cuerpos de agua cercanos.	
* Durante la preparación del sitio y construcción del proyecto, se contará con 1 módulo sanitario portátil por cada 8 trabajadores y los desechos serán dispuestos en el sitio autorizado a la empresa proveedora, minimizando la producción de malos olores y la generación de GEI. *Durante la etapa de operación únicamente se generarán aguas residuales en las áreas comunes, las cuales serán conducidas a la	





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

red de drenaje municipal. *Se contará con depósitos de basura con tapaderas, resistentes, sellados sin fugas, debidamente rotulados para la separación de los RSU; deberán instalarse en las áreas comunes en grupos de 3, en las áreas comunes del proyecto. *Se llevarán a cabo metodologías para la separación, almacenamiento, reutilización y disposición de los RSU (Residuos sólidos urbanos). *Los residuos reciclables serán trasladados a empresas recicladoras para su reutilización. *Se dará prioridad al uso de artículos y sustancias biodegradables. *La disposición final de los RSU se realizará por parte de un contrato con el servicio público municipal de recolección de basura. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. *Se llevará a cabo la realización y repartición de un reglamento e información escrita para la concientización y el cuidado de los recursos e instalaciones para el personal y el futuro usuario. *Se tendrá prohibido tirar RSU a la vía pública, predios baldíos, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100*).	Bitácora de supervisión del manejo de RSU ● Adquisición de 6 depósitos de basura de aprox. 100 litros (orgánicos, inorgánicos y reciclables). ● Anexo fotográfico del estado y existencia de los depósitos. ● Anexo fotográfico del uso de artículos y sustancias biodegradables. ● Comprobante de pago del servicio público de recolección de basura. ● Adquisición y anexo fotográfico de herramienta y materiales como bolsas de plástico para llevar a cabo las campañas de limpieza.
Contaminación del suelo por mala disposición, derrame o descarga de sustancias tóxicas domésticas <u>Las sustancias tóxicas que se mencionan son necesarias para el mantenimiento de las áreas comunes como detergentes, pinturas, solventes u otras sustancias como combustibles y lubricantes que llevan consigo los vehículos propiedad de los usuarios y maquinaria manual. En el proyecto no se almacenarán combustibles ni se dará ningún tipo de servicio mecánico a los vehículos.</u> *El uso de sustancias tóxicas como pintura, detergentes, etc. será el mínimo requerido para evitar su almacenamiento en grandes cantidades; se dará prioridad al uso de productos biodegradables. *Queda prohibido el almacenamiento de combustibles y/o lubricantes. *En caso de desechar sustancias tóxicas, serán puestas a disposición a una empresa dedicada al ramo para su correcto reciclamiento. *En caso de haber derrame de alguna sustancia, se realizará el retiro inmediato de la sustancia y el suelo natural contaminado; y será contenido para su posterior disposición final a una empresa dedicada al ramo para su correcto reciclamiento. Esto mediante un kit-anti-derrames. *Disposición de un kit anti-derrames. *Los vehículos utilizados por los usuarios y la maquinaria manual para el mantenimiento del proyecto, tendrá un mantenimiento	Reglamento e información para el usuario ● Utilización de las instalaciones y prohibición de ciertas actividades Bitácora de supervisión de sustancias tóxicas ● Control, manejo, adquisición y disposición de sustancias tóxicas. ● Anexo fotográfico del lugar en donde se encuentran las sustancias tóxicas. ● Listado de sustancias tóxicas necesarias para el mantenimiento del proyecto. ● Comprobantes de servicio de recolección por parte de empresas recicladoras de sustancias tóxicas (en caso de ser necesario). ● Factura de la adquisición de un kit anti-derrames. ● Anexo fotográfico del kit anti-derrames. ● Instructivo para la correcta utilización del kit anti-derrames. Bitácora de supervisión del mantenimiento vehicular



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

adecuado, indicado por el fabricante y este se realizará en talleres especializados.		● Control de mantenimiento de vehículos y maquinaria. ● Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres autorizados.
Queda prohibido el mantenimiento de vehículos y maquinaria dentro del Área de Estudio.		
Otras medidas de prevención y/o mitigación		
*Presencia y conformación de áreas verdes	Superficie de áreas verdes: 13,494.90 m²	
FLORA		
Impacto Ambiental: Cobertura vegetal, Diversidad y Densidad		
Medida de prevención y/o mitigación	Parámetro de control (valor)	
Afectación directa a la flora		
*No se permitirá la extracción de especies de vegetales de áreas colindantes con el predio.	Reglamento e información para el usuario ○ Utilización de las instalaciones y prohibición de ciertas actividades	
*Se tendrá prohibido circular en áreas fuera a las correspondientes con el proyecto en donde se pueda afectar a la flora		
Afectación a la flora por mala disposición, derrame o descarga de residuos sólidos y líquidos		
*Se dará mantenimiento a todas las tuberías sanitarias y en caso de alguna falla se repararán de inmediato.	Bitácora de supervisión del mantenimiento general ● Control de mantenimiento de instalaciones sanitarias. ● Control de mantenimiento y limpieza general del proyecto. ▪ 1 Sanitario portátil por cada 8 trabajadores. ▪ Anexo fotográfico de sanitarios portátiles en obra. ● Bitácora o comprobantes de servicio (vaciado y limpieza periódica)	
*Se mantendrán los pisos libres de manchas de aceite, combustibles y otras sustancias tóxicas, que el agua pudiera arrastrar hasta el suelo natural y los cuerpos de agua.		
* Durante la preparación del sitio y construcción del proyecto, se contará con 1 módulo sanitario portátil por cada 8 trabajadores y los desechos serán dispuestos en el sitio autorizado a la empresa proveedora, minimizando la producción de malos olores y la generación de GEI.	Bitácora de supervisión del manejo de RSU ● Adquisición de 6 depósitos de basura de aprox. 100 litros (orgánicos, inorgánicos y reciclables). ● Anexo fotográfico del estado y existencia de los depósitos. ● Anexo fotográfico del uso de artículos y sustancias biodegradables. ● Comprobante de pago del servicio público de recolección de basura.	
*Durante la etapa de operación únicamente se generarán aguas residuales en las áreas comunes, las cuales serán conducidas a la red de drenaje municipal.		
*Se contará con depósitos de basura con tapaderas, resistentes, sellados sin fugas, debidamente rotulados para la separación de los RSU; deberán instalarse en las áreas comunes en grupos de 3 en las áreas comunes del proyecto.		
*Se llevarán a cabo metodologías para la separación, almacenamiento, reutilización y disposición de los RSU (Residuos sólidos urbanos).		
*Los residuos reciclables serán trasladados a empresas recicladoras para su reutilización.		
*Se dará prioridad al uso de artículos y sustancias biodegradables.		





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

*La disposición final de los RSU se realizará por parte de un contrato con el servicio público municipal de recolección de basura.	● Adquisición y anexo fotográfico de herramienta y materiales como bolsas de plástico para llevar a cabo las campañas de limpieza.
*Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.	
*Se llevará a cabo la realización y repartición de un reglamento e información escrita para la concientización y el cuidado de los recursos e instalaciones para el personal y el futuro usuario.	
*Se tendrá prohibido tirar RSU a la vía pública, predios baldíos, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100°).	Reglamento e información para el usuario ● Utilización de las instalaciones y prohibición de ciertas actividades
<u>Afectación a la flora por mala disposición, derrame o descarga de sustancias tóxicas domésticas</u>	
<u>Las sustancias tóxicas que se mencionan son necesarias para el mantenimiento de las áreas comunes como detergentes, pinturas, solventes u otras sustancias como combustibles y lubricantes que llevan consigo los vehículos propiedad de los usuarios y maquinaria manual. En el proyecto no se almacenarán combustibles ni se dará ningún tipo de servicio mecánico a los vehículos.</u>	
*El uso de sustancias tóxicas como pintura, detergentes, etc. será el mínimo requerido para evitar su almacenamiento en grandes cantidades; se dará prioridad al uso de productos biodegradables.	Bitácora de supervisión de sustancias tóxicas ● Control, manejo, adquisición y disposición de sustancias tóxicas. ● Anexo fotográfico del lugar en donde se encuentran las sustancias tóxicas. ● Listado de sustancias tóxicas necesarias para el mantenimiento del proyecto. ● Comprobantes de servicio de recolección por parte de empresas recicladoras de sustancias tóxicas (en caso de ser necesario). ● Factura de la adquisición de un kit anti-derrames. ● Anexo fotográfico del kit anti-derrames. ● Instructivo para la correcta utilización del kit anti-derrames.
*Queda prohibido el almacenamiento de combustibles y/o lubricantes.	
*En caso de desechar sustancias tóxicas, serán puestas a disposición a una empresa dedicada al ramo para su correcto reciclamiento.	
*En caso de haber derrame de alguna sustancia, se realizará el retiro inmediato de la sustancia y el suelo natural contaminado; y será contenido para su posterior disposición final a una empresa dedicada al ramo para su correcto reciclamiento. Esto mediante un kit-anti-derrames.	
*Disposición de un kit anti-derrames.	
*Los vehículos utilizados por los usuarios y la maquinaria manual para el mantenimiento del proyecto, tendrá un mantenimiento adecuado, indicado por el fabricante y este se realizará en talleres especializados.	Bitácora de supervisión del mantenimiento vehicular ● Control de mantenimiento de vehículos y maquinaria. ● Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres autorizados.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Queda prohibido el mantenimiento de vehículos y maquinaria dentro del Área de Estudio.

FAUNA	
Impacto Ambiental: Diversidad, Densidad y Hábitat	
Medida de prevención y/o mitigación	Parámetro de control (valor)
Afectación directa a la fauna	
*Queda estrictamente prohibida la extracción, molestia o caza de especies de fauna, dentro o en áreas colindantes con el predio.	Reglamento e información para el usuario ○ Utilización de las instalaciones y prohibición de ciertas actividades.
*Se tendrá prohibido circular en áreas fuera a las correspondientes con el proyecto en donde se pueda afectar a la flora y fauna.	
*En caso de detectar algún ejemplar de fauna con alguna discapacidad o que no se pueda ahuyentar con facilidad, se dará aviso a las autoridades competentes (PROFEPA y SEMARNAT) para que se hagan cargo de la situación.	
Contaminación lumínica	
*Toda luminaria del proyecto deberá estar enfocada al suelo y deberá tener pantalla o direccionalidad opuesta al mar, para evitar la desorientación de fauna migratoria como las tortugas marinas y/o aves migratorias.	Reglamento e información para el usuario. ● Utilización de las instalaciones y prohibición de ciertas actividades.
*Apagar luminarias no esenciales a partir de las 21:00 horas, especialmente las orientadas hacia el mar.	
Contaminación auditiva	
*La emisión de ruido ocasionado por los vehículos automotores y/o maquinaria, deberá cumplir con los parámetros establecidos en la NOM-080-SEMARNAT-1994, de acuerdo a lo descrito en el capítulo III; en el apartado Normas Oficiales Mexicanas vigentes observables para proyecto.	Bitácora de supervisión del mantenimiento vehicular - Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres autorizados y cumplir las normas: NOM-080-SEMARNAT-1994. - Control de mantenimiento de vehículos y maquinaria.
*Se utilizará maquinaria, vehículos con silenciadores funcionales y en buen estado mecánico.	
*Limitar uso de maquinaria a lo estrictamente necesario.	
*Se evitará en lo mayor posible la generación de ruido excesivo por cualquier fuente de sonido.	Reglamento e información para el usuario - Utilización de las instalaciones y prohibición de ciertas actividades.
Afectación a la fauna por mala disposición, derrame o descarga de residuos sólidos y líquidos	
*Se dará mantenimiento a todas las tuberías y en caso de alguna falla se repararán de inmediato.	Bitácora de supervisión del mantenimiento general ● Control de mantenimiento de instalaciones sanitarias. ● Control de mantenimiento y limpieza general del proyecto. ▪ 1 Sanitario portátil por cada 8 trabajadores. ▪ Anexo fotográfico de sanitarios portátiles en obra.
*Se mantendrán los pisos libres de manchas de aceite, combustibles y otras sustancias tóxicas, que el agua pudiera arrastrar hasta el suelo natural y los cuerpos de agua.	
* Durante la preparación del sitio y construcción del proyecto, se contará con 1 módulo sanitario portátil por cada 8 trabajadores y	



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

los desechos serán dispuestos en el sitio autorizado a la empresa proveedora, minimizando la producción de malos olores y la generación de GEI. *Durante la etapa de operación únicamente se generarán aguas residuales en las áreas comunes, las cuales serán conducidas a la red de drenaje municipal.	● Bitácora o comprobantes de servicio (vaciado y limpieza periódica)
*Se contará con depósitos de basura con tapaderas, resistentes, sellados sin fugas, debidamente rotulados para la separación de los RSU; deberán instalarse en las áreas comunes en grupos de 3 en las áreas comunes del proyecto. *Se llevarán a cabo metodologías para la separación, almacenamiento, reutilización y disposición de los RSU (Residuos sólidos urbanos). *Los residuos reciclables serán trasladados a empresas recicladoras para su reutilización. *Se dará prioridad al uso de artículos y sustancias biodegradables. *La disposición final de los RSU se realizará por parte de un contrato con el servicio público municipal de recolección de basura. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. *Se llevará a cabo la realización y repartición de un reglamento e información escrita para la concientización y el cuidado de los recursos e instalaciones para el personal y el futuro usuario. *Se tendrá prohibido tirar RSU a la vía pública, predios baldíos, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100°).	Bitácora de supervisión del manejo de RSU ● Adquisición de 6 depósitos de basura de aprox. 100 litros (orgánicos, inorgánicos y reciclables). ● Anexo fotográfico del estado y existencia de los depósitos. ● Anexo fotográfico del uso de artículos y sustancias biodegradables. ● Comprobante de pago del servicio público de recolección de basura. ● Adquisición y anexo fotográfico de herramienta y materiales como bolsas de plástico para llevar a cabo las campañas de limpieza.
Afectación a la fauna por mala disposición, derrame o descarga de sustancias tóxicas domésticas	
<u>Las sustancias tóxicas que se mencionan son necesarias para el mantenimiento de las áreas comunes como detergentes, pinturas, solventes u otras sustancias como combustibles y lubricantes que llevan consigo los vehículos propiedad de los usuarios y maquinaria manual. En el proyecto no se almacenarán combustibles ni se dará ningún tipo de servicio mecánico a los vehículos.</u>	
*El uso de sustancias tóxicas como pintura, detergentes, etc. será el mínimo requerido para evitar su almacenamiento en grandes cantidades; se dará prioridad al uso de productos biodegradables.	Bitácora de supervisión de sustancias tóxicas ● Control, manejo, adquisición y disposición de sustancias tóxicas.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

*Queda prohibido el almacenamiento de combustibles y/o lubricantes.	● Anexo fotográfico del lugar en donde se encuentran las sustancias tóxicas. ● Listado de sustancias tóxicas necesarias para el mantenimiento del proyecto. ● Comprobantes de servicio de recolección por parte de empresas recicladoras de sustancias tóxicas (en caso de ser necesario). ● Factura de la adquisición de un kit anti-derrames. ● Anexo fotográfico del kit anti-derrames. ● Instructivo para la correcta utilización del kit anti-derrames.
*En caso de desechar sustancias tóxicas, serán puestas a disposición a una empresa dedicada al ramo para su correcto reciclamiento.	
*En caso de haber derrame de alguna sustancia, se realizará el retiro inmediato de la sustancia y el suelo natural contaminado; y será contenido para su posterior disposición final a una empresa dedicada al ramo para su correcto reciclamiento. Esto mediante un kit-anti-derrames.	
*Disposición de un kit anti-derrames.	
*Los vehículos utilizados por los usuarios y la maquinaria manual para el mantenimiento del proyecto, tendrá un mantenimiento adecuado, indicado por el fabricante y este se realizará en talleres especializados.	Bitácora de supervisión del mantenimiento vehicular ● Control de mantenimiento de vehículos y maquinaria. ● Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres autorizados.
Queda prohibido el mantenimiento de vehículos y maquinaria dentro del Área de Estudio.	
Otras medidas de prevención y/o mitigación	
*Presencia y conformación de áreas verdes	Superficie de áreas verdes: 13,494.90 m ²
DESARROLLO SOCIAL	
Impacto Ambiental: Calidad paisajística	
Medida de prevención y/o mitigación	Parámetro de control (valor)
*Presencia y conformación de áreas verdes	Superficie de áreas verdes: 13,494.90 m ²
*En general para todas las actividades del proyecto se estará contratando personal que habita en la zona del proyecto y se invertirá en materiales y equipos adquiridos en la misma región; por lo cual, se contribuye al desarrollo de la economía local	





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

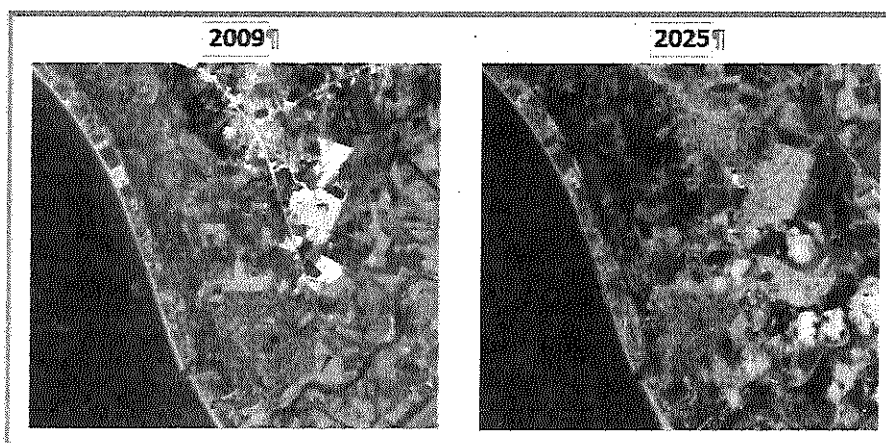
Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

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

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

Pronóstico del escenario ambiental sin proyecto y sus actividades operativas

El polígono donde se encontrará el **proyecto** está dentro de una zona en proceso de urbanización, sin embargo, las condiciones dentro del predio han permanecido igual desde hace años. En análisis comparativo entre el año 2009 y 2025, se pueden observar las condiciones de urbanización del área donde se localiza el proyecto, resaltando un crecimiento demográfico relevante, en donde desde el año 2009 ya se observan diferentes actividades antropogénicas que han tenido impactos negativos en las condiciones naturales de la zona, con esto y de acuerdo al análisis realizado en los capítulos anteriores del presente estudio, se puede concluir que éste no mermará las condiciones naturales y ambientales de la zona, ni de la región, ya que los impactos por actividades antropogénicas que había en 2009, son los mismos que resaltan en la imagen del 2025.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

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

En un escenario hipotético en el que durante la etapa de operación y mantenimiento no considerara la correcta conducción y disposición de las aguas residuales generadas en las áreas comunes, y éstas fueran vertidas de manera inadecuada hacia cuerpos de agua cercanos (mar), podrían generarse impactos significativos sobre la calidad del agua, así como sobre la fauna marina y terrestre asociada; no obstante, este escenario no es compatible con la naturaleza del proyecto ni con la infraestructura prevista.

De igual manera, en caso de no vigilarse el uso eficiente del recurso hídrico, podrían generarse afectaciones en la disponibilidad local del agua; sin embargo, considerando que el proyecto corresponde únicamente a obras de urbanización y no contempla edificaciones habitacionales en esta etapa, el consumo de agua sería limitado.

Aunado a lo anterior, en el caso de que no se contemplara un manejo adecuado de los residuos sólidos urbanos, estos podrían acumularse dentro del área del proyecto, deteriorando las condiciones paisajísticas y generando afectaciones al suelo y agua por la posible generación de lixiviados, así como alteraciones al hábitat de la fauna y a la vegetación existente en las inmediaciones.

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

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

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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

generarse en la zona circundante.

Pronóstico ambiental

Considerando la información de los capítulos anteriores y lo presentado en éste, se considera que la presencia del proyecto traerá mayores beneficios, no solo ambientales sino económicos, ya que brindará una dinámica al flujo económico en la región debido a que se generarán empleos para los residentes de la localidad.

II. Opiniones recibidas

En respuesta al oficio núm. **OREGAY/UGA/0459/2026** de fecha 04 de febrero de 2026, **OROMAPAS** informa en el oficio **D.G 0721/2026** de fecha 27 de marzo de 2026, lo siguiente:

"Por medio del presente le envío un cordial y respetuoso saludo, a su vez en atención, respuesta y seguimiento al oficio con número OREGAY/UGA/0459/2026 emitido en fecha 04 de febrero de 2026 por la oficina de representación de gestión ambiental, impacto y riesgo ambiental, suscrito por usted con el carácter de Titular mediante el cual hace referencia al procedimiento de "manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P) del proyecto denominado "Desarrollo Habitacional NUNAY", que consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo habitacional que estaría conformado por vialidades primarias y secundarias, banquetas, andadores, estanques, cajones y áreas verdes, ubicado en Boulevard Nuevo Vallarta, fracción 1 de la parcela 39 Z-1 P1/1, colonia centro, en la Localidad de Nuevo Nayarit, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; coordenadas UTM de referencia: X= 469,771.7331 Y= 2,290,049.9937, DATUM WGS84". Con la finalidad de aportar los comentarios pertinentes para saber si dichos proyectos tienen acceso a los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, acorde a la demanda de proyecto, así como también saber si el H. Ayuntamiento cuenta con vehículo tipo Vector, al respecto le exteriorizo lo siguiente:

Proyecto	Promovente	Ubicación	Área protegida	Alternativa sin proyecto
MIA-P "Regularización de las obras costeras del desarrollo Arama Bay (dos escolleras de protección frente al fraccionamiento Playas de Huanacaxtle, Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit)"	Desconocido	Ubicadas sobre la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) del desarrollo Arama Bay, en la localidad de Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit	No existen servicios ambientales críticos que pongan en riesgo el ecosistema	No existen beneficios al no realizar el proyecto; el ecosistema presenta deterioro

[...]

Cuando se tenga la necesidad de prestar los servicios a través de los camiones de desazolve (Tipo Vector) propiedad, del Organismo Operador a los Consejos de Agua, a particulares, comerciales e industriales, se realizará



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

aplicando el cobro apegado a la Ley de Ingresos del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, para el ejercicio fiscal 2026, teniendo siempre como prioridad la ciudadanía y usuarios en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit."

12. Análisis Técnico

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

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.

Que el **promovente** manifestó, bajo protesta de decir verdad, que, cuenta con las Constancias de Compatibilidad Urbanística para el lote 1 y lote 2, signadas con oficio **No. DEUR/COMP/0664/2024** y oficio **No. DEUR/COMP/0665/2024** ambos con fecha 12/09/2024 emitidas por el H.XI Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, donde se determina que el predio está tipificado con un uso de suelo: RT-LP, (CV-CH-VU), (RESERVA TURÍSTICA – LARGO PLAZO), (CONDOMINIO VERTICAL - CONDOMINIO HORIZONTAL - VIVIENDA UNIFAMILIAR).

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



2026
año de
Margarita Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

el **proyecto** y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que la **promoviente** 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 y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos O), Q) y R), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la Ley Orgánica de la Administración pública Federal, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracciones IX y XI; a lo establecido en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracciones IX y 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:





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

TÉRMINOS

PRIMERO. – La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **“DESARROLLO HABITACIONAL NUNAY”**, ubicado en Fracción 1 de la Parcela 39 Z-1 P1/1, ubicada en el Boulevard Nuevo Vallarta, colonia centro, en la localidad de Nuevo Nayarit, ejido de Jarretaderas, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; con localización en las coordenadas UTM de referencia: 13Q X=469,771.7331, Y=2,290,049.9937 DATUM WGS84.

El **proyecto** consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento para las obras de urbanización del predio, cuyo polígono irregular abarca una superficie total de **46,487.933 m²**, mismo que estará conformado por vialidades primarias, andadores, banquetas, áreas verdes, andadores, áreas comunes, baños, ludoteca, áreas de camastros, asadores, cafetería, cajones de estacionamiento y delimitación de polígonos en suelo natural destinado a obras futuras, el proyecto de urbanización contara con drenaje y alcantarillado, servicio de agua potable y servicio de luz eléctrica a lo largo de todo el polígono.

Las actividades de urbanización de la parcela 39 Z1 P1/1, ubicada en la localidad de Jarretaderas, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit, con una superficie de **46,487.933 m²**, contempla la instalación de servicios, vialidades y equipamientos necesarios para futuras edificaciones, con localización en las coordenadas UTM de referencia: 13Q X=469,771.7331, Y=2,290,049.9937 DATUM WGS84.

Descripción de obras a realizar

Abastecimiento de agua El suministro de agua se pretende tomar de la red municipal con un diámetro de tubería de 3”, es importante señalar que se requiere un gasto de 4.34 L.P.S. como demanda del Gasto Máximo Diario. (Q.M.D.)

Diseño La ubicación de la tubería de agua se propuso a 1.10 metros del machuelo dentro del Arroyo vial y a una profundidad de 1.20 m. del nivel de rasante al arrastre del tubo.

Se usará tubería de P.V.C. hidráulica clase RD-32.5; las piezas especiales serán de P.V.C.; las válvulas serán de Fofo tipo comerciales, se utilizarán empaques de plomo para las uniones entre brida y brida, así como también tornillos de acero para unir las mismas.



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Especificaciones

- El trazo de las zanjas para alojar la tubería, deberá de hacerse topográficamente a partir del trazo del eje de la calle y respetando las distancias a los machuelos que se proponen en el proyecto. Dicha excavación de las zanjas, se hará una vez que se hayan terminado de terraplenar las calles.
- El ancho de las zanjas será de 0.60 m. para los diámetros de 3". Dada la poca profundidad de la excavación, los taludes de las zanjas pueden quedar verticales.
- Para garantizar que la tubería quede bien apoyada, es necesario que se instale sobre una cama de arena limpia (libre de piedras) de un espesor mínimo de 10 cm.
- La instalación de la tubería deberá hacerla una cuadrilla especializada y con el equipo indicado, para garantizar que no se presenten fugas a la hora de las pruebas.
- El acostillado de la tubería consiste en el relleno de la zanja al nivel superior del tubo y hasta 20 cm. Arriba del lomo del mismo, según norma del fabricante, este relleno deberá de hacerse con material cementante (cal-arena 1:6) humedecido y compactado con pisón de mano, cuidando de no dañar la tubería.
- El resto del relleno de la zanja, después del acostillado, deberá de hacerse con material producto de la excavación por capas de 20 cm y compactadas al 95%.
- Las cajas de válvulas tendrán una plantilla de concreto pobre $F'c = 100 \text{ kg/cm}^2$ de un espesor de 5 cm, y sobre de esta la base de concreto con una proporción de 1:3:5 de 10 cm de espesor, con refuerzo de varilla de 3/8 de pulgada de diámetro a cada 30 cm en ambos sentidos.
- Sobre esta base se alojarán las piezas especiales debiendo recibirlas con silletas de concreto y con atraques las piezas que se indiquen.
- Sobre la base se desplantarán los muros de block de jalcreto del espesor indicado, dichos blocks de concreto se pegarán con mortero cemento-arena limpia 1:4. Se enjarrarán interiormente con cemento-arena limpia en una proporción de 1:3.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

- Se coronará con una dala de concreto con dos varillas de refuerzo de 3/8 de pulgada de diámetro, sobre la que se colocará el contramarco. Los marcos y tapas serán de Fo.Fo de 60 x 60 cm.
- Para desinfectar las tuberías, se puede aprovechar al llenar estas para la prueba de fugas, que el agua con que se llenen tenga 50 partes por millón de cloro y dejarlas llenas por lo menos 12 horas, después tirar dicha agua.
- Todos los puntos referentes a la construcción de las cajas de válvulas y desinfección de las tuberías son según especificaciones.

Atraques

- En una línea que trabaja a presión interna y tiene un extremo cerrado, se producen esfuerzos axiales, iguales al producto de la presión de agua por el área de la sección de la tubería. Este empuje puede alcanzar varias toneladas y se presenta en los puntos en donde hay cambio de dirección (codos, tees) y en las terminales.
- Los atraques tienen por objetivo evitar que la línea se mueva y se afecten sus acoplamientos por efecto de los empujes producidos por la presión.
- El tamaño y tipo de atraque por instalar depende de los esfuerzos que se produzcan, y éstos, a su vez, dependen de los siguientes factores: diámetro de la tubería, presión máxima en la línea (presión de prueba de campo), tipo de accesorio, ángulo de deflexión y tipo de suelo. Debido a lo anterior se proponen en la tabla de dimensiones de atraques de concreto, de qué tamaño deberán de construirse los atraques para la tubería de la Red de Agua Potable.
- Los atraques constituyen medios de anclaje entre la tubería, accesorios y la pared de la zanja; deben construirse y tener resistencia adecuada antes de la prueba de presión. El tipo de atraque recomendable es el de concreto, construido con una mezcla de una parte de cemento, dos de arena limpia y cinco de grava.
- Los atraques deben construirse de manera que la superficie de apoyo que hace contacto con las paredes de la zanja, sea perpendicular (normal) a la fuerza resultante generada por el tubo o accesorio. Nunca se deben usar cuñas o tacos de madera como atraque.
- El extremo que hace contacto con la pieza de tubería ya sea codo o tee, deberá de cubrir la mitad del cuerpo de la pieza, es decir hasta el eje de la misma, tomando el atraque la forma de la pieza.



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Red de alcantarillado

Red de atarjeas

La red de atarjeas tiene por objeto recolectar y transportar las aportaciones de las descargas de aguas negras domésticas, comerciales e industriales, hacia los colectores, interceptores o emisores.

La red está constituida por un conjunto de tuberías por las que son conducidas las aguas negras captadas. El ingreso del agua a las tuberías es paulatino a lo largo de la red, acumulándose los caudales, lo que da lugar a ampliaciones sucesivas de la sección de los conductos en la medida en que se incrementan los caudales.

De esta manera se obtienen en el diseño las mayores secciones en los tramos finales de la red.

La red se inicia con la descarga domiciliaria o albañal, a partir del paramento exterior de las edificaciones. El diámetro del albañal en la mayoría de los casos es de 15 CMS., siendo éste el mínimo aceptable. La conexión entre albañal y atarjea debe ser hermética y la tubería de interconexión debe de tener una pendiente mínima del 1%.

A continuación, se tienen las atarjeas, localizadas generalmente al centro de las calles, las cuales van recolectando las aportaciones de los albañales. El diámetro mínimo que se utiliza en la red de atarjeas de un sistema de drenaje separado es de 20 CMS., y su diseño, en general debe seguir la pendiente natural del terreno, siempre y cuando cumpla con los límites máximos y mínimos de velocidad y la condición mínima de tirante.

La estructura típica de liga entre dos tramos de la red es el pozo de visita, que permite el acceso del exterior para su inspección y maniobras de limpieza, también tiene la función de ventilación de la red para la eliminación de gases. Las uniones de la red de tuberías con los pozos de visita deben ser herméticas.

Los pozos de visita deben localizarse en todos los cruces, cambios de dirección, pendiente y diámetro y para dividir tramos que exceden la máxima longitud Recomendada para las maniobras de limpieza y ventilación. La separación máxima entre pozos de visita será en función de su diámetro en (m):





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Separación entre pozos de visita

Diámetro, en m	Separación, en m
0.20-0.76	125-135
0.90-1.22	175-190
Mayores de 1.22	250-275

Con objeto de aprovechar al máximo la capacidad de los tubos, en el diseño de las atarjeas se debe dimensionar cada tramo con el diámetro mínimo, que cumpla las condiciones hidráulicas definidas por el proyecto.

Colectores e interceptores

Los colectores son las tuberías que reciben las aguas negras de las atarjeas, pueden terminar en un interceptor, en un emisor o en la planta de tratamiento, mientras los interceptores son las tuberías que interceptan las aportaciones de aguas negras de los colectores y terminan en un emisor o en la planta de tratamiento.

Por razones de economía, los colectores e interceptores deben ser en lo posible una réplica subterránea del drenaje superficial natural.

Emisor

El emisor es el conducto que recibe las aguas de uno o varios colectores o interceptores. No recibe ninguna aportación adicional (atarjeas o descargas domiciliarias) en su trayecto y su función es conducir las aguas negras a la planta de tratamiento, su escurrimiento debe ser por gravedad, excepto en donde se requiere el bombeo para las siguientes condiciones:

- Elevar las aguas negras de un conducto profundo a otro más superficial, cuando constructivamente no es económico continuar con las profundidades resultantes.



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

- Conducir las aguas negras de una cuenca a otra.
- Entregar las aguas negras a una planta de tratamiento o a una estructura determinada de acuerdo a condiciones específicas que así lo requieran.

Obras accesorias

Las obras accesorias comúnmente usadas para mantenimiento y operación del sistema de alcantarillado son:

Descarga domiciliaria

La descarga domiciliaria o albañal exterior, es una tubería que permite el desalojo de las aguas servidas, de las edificaciones a las atarjeas.

La descarga domiciliaria se inicia en un registro principal, localizado en el exterior del predio, provisto de una tapa de cierre hermético que impide la salida de malos olores, con un diámetro mínimo de 15 CMS, una profundidad mínima de 60 CMS, y una pendiente mínima del 1%, se conecta a la atarjea por medio de un codo de 45 grados y un slant. Para tuberías de PVC, existen codos especiales que se fijan con pegamento o con abrazaderas.

Dependiendo del tipo de material de la atarjea o colector, se debe de seleccionar de preferencia el mismo material en la tubería de albañal y en las piezas especiales, así como el procedimiento de conexión correspondiente.

Pozos de visita

Los pozos de visita que se construyen en el lugar de la obra, comúnmente utilizan tabiques, concreto reforzado o mampostería de piedra. Cuando se usa tabique de concreto o ladrillo, el espesor mínimo deberá ser de 28 cms a cualquier profundidad. La base de los pozos de visita hechos en la obra debe ser de concreto monolítico $f'c=250$ kg/cm² con espesor mínimo de 15 cm hasta una altura mínima a 50 cm sobre el lomo de los tubos incidentes, armado con acero de refuerzo. Este tipo de pozos de visita se deben aplanar y pulir exterior e interiormente con mezcla cemento-arena mezclado con aditivos epóxicos que garantizan la estanqueidad y así garantizar la hermeticidad de los agentes externos. El cemento utilizado debe ser resistente a sulfatos; el espesor del aplanado debe ser como mínimo de 1 cm.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

En el interior y exterior del pozo. Además, se debe de garantizar la hermeticidad de la conexión del pozo con la tubería, empleando accesorios como mangas de poliuretano rígido, mangas de neopreno etc. u otros que aseguren la hermeticidad a largo plazo al reducir los esfuerzos cortantes ante la presencia de asentamientos diferenciales y movimientos producidos por las cargas vivas, sismos o cualquier otro fenómeno vibratorio, así como facilitar el reemplazo de tuberías unidas al pozo utilizando anillos de hule.

Los pozos de visita comunes están formados por una chimenea de forma cilíndrica en la parte inferior y troncocónica en la parte superior, y son utilizados hasta 800.

Todos los pozos comunes deben asentarse sobre una plantilla de material base compactada a 95% proctor con espesor mínimo de 10 cm. En terrenos suaves esta plantilla se construye de concreto armado. En cualquier caso, la media caña y las banquetas del pozo pueden ser aplanadas con mortero o con el mismo material del pozo. El acceso a la superficie se protege con un brocal con tapa de hierro fundido, concreto, polietileno u otros materiales de acuerdo a la carga exterior de la vialidad; estas tapas deben ser con respiraderos, con lo cual se permita la ventilación del pozo y la salida de gases.

La media caña de los pozos de visita comunes debe formar un conducto que continúe el flujo de las tuberías incidentes y cuyos lados formen las banquetas donde se pararan las personas que entren a los pozos. Opcionalmente y en función del tamaño del pozo de visita, pueden incorporarse escalones de material no corrosible, acero o de hierro fundido plastificados empotrados en las paredes del pozo, que permitan el descenso y ascenso seguro del personal encargado de la operación y mantenimiento del sistema de alcantarillado.

Estructuras de caída

Por razones de carácter topográfico o por tenerse elevaciones obligadas para las plantillas de algunas tuberías, suele presentarse la necesidad de construir estructuras que permitan efectuar en su interior los cambios bruscos de nivel.

Las estructuras de caída que se utilizan son:

Caídas libres

Se permiten caídas libres hasta de 50 cm, dentro del pozo sin la necesidad de utilizar alguna estructura especial.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Superficie de obras a construir en el polígono

El proyecto abarca un polígono con una superficie total de 46,487.933 m² de Predio Propiedad, de los cuales 27,854.67 m² forman parte de las obras de urbanización, introducción de servicios y equipamientos necesarios, es resto del polígono 18,633.26 m² lo componen los polígonos destinados para futuras edificaciones

Superficies totales que conforman el polígono del proyecto			
Descripción	Características	Superficie m ²	Total
Lote urbanizable 1	Suelo Natural	1,996.37	18,633.26
Lote urbanizable 2		2,658.25	
Lote urbanizable 3		881.14	
Lote urbanizable 4		2,754.50	
Lote urbanizable 5		461.59	
Lote urbanizable 6		2,133.27	
Lote urbanizable 7		2,821.56	
Lote urbanizable 8		2,926.58	
Cajones de estacionamiento tipo 1	124 unidades de 13.50 m ²	1,674.00	1,959.00
Cajones de estacionamiento tipo 2	19 unidades de 15.00 m ²	285.00	
Estanque 1		234.17	332.38
Estanque 2		98.21	
Áreas recreativas Estanque 1	Asadores, baños, ludoteca, cafetería	444.25	667.99
Áreas recreativas Estanque 2		223.74	





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Vialidad principal con banquetas	6.00 metros de ancho + banquetas de .60 m.	6,754.00	9,644.00
Andadores de 2.20	2.20 de ancho	2,890.00	
Suelo natural	Arena	1045.79	1,045.79
Andadores		485.12	485.12
Áreas Verdes		13,494.90	13,494.90
Bardeo perimetral	Muro de 20 cm de ancho	225.49	225.49
Superficie total			46,487.93

Coordenadas UTM del Polígono de Predio Propiedad del proyecto

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,290,049.9937	469,771.7331
1	2	N 83°49'11.37" E	30.86	2	2,290,053.3160	469,802.4135
2	3	N 83°49'11.37" E	16.865	3	2,290,055.1316	469,819.1808
3	4	N 84°09'10.88" E	30.557	4	2,290,058.2445	469,849.5788
4	5	N 82°58'22.38" E	10.707	5	2,290,059.5544	469,860.2055
5	6	N 84°21'19.40" E	16.901	6	2,290,061.2167	469,877.0241
6	7	N 83°48'04.95" E	8.796	7	2,290,062.1665	469,885.7690
7	8	S 09°36'20.14" E	25.583	8	2,290,036.9420	469,890.0379
8	9	S 32°31'23.54" E	20.692	9	2,290,019.4952	469,901.1627
9	10	S 32°31'23.54" E	36.214	10	2,289,988.9606	469,920.6328
10	11	S 37°09'30.62" E	16.527	11	2,289,975.7891	469,930.6155



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

11	12	S 37°01'40.19" E	8.878	12	2,289,968.7011	469,935.9620
12	13	S 37°18'36.68" E	51.55	13	2,289,927.7000	469,967.2080
13	14	S 47°15'17.35" E	37.481	14	2,289,902.2604	469,994.7330
14	15	S 47°15'17.35" E	37.481	15	2,289,876.8209	470,022.2580
15	16	S 40°27'34.08" E	49.02	16	2,289,839.5233	470,054.0675
16	17	S 40°27'34.08" E	13.701	17	2,289,829.0990	470,062.9580
17	18	S 15°52'33.48" E	49.554	18	2,289,781.4350	470,076.5138
18	19	S 80°16'45.72" W	97.6	19	2,289,764.9557	469,980.3148
19	20	N 09°16'08.15" W	47.992	20	2,289,812.3213	469,972.5848
20	21	N 32°23'49.44" W	3.592	21	2,289,815.3545	469,970.6601
21	22	N 32°23'49.44" W	11.163	22	2,289,824.7801	469,964.6791
22	23	N 38°23'45.95" W	31.075	23	2,289,849.1344	469,945.3788
23	24	S 80°19'15.69" W	51.246	24	2,289,840.5184	469,894.8619
24	25	S 80°15'23.51" W	42.429	25	2,289,833.3379	469,853.0453
25	26	S 80°40'42.74" W	26.845	26	2,289,828.9898	469,826.5550
26	27	S 80°55'43.03" W	18.306	27	2,289,826.1036	469,808.4783
27	28	S 85°09'01.24" W	8.96	28	2,289,825.3461	469,799.5499
28	29	S 85°05'06.95" W	21.756	29	2,289,823.4822	469,777.8739
29	30	N 19°19'46.05" W	78.077	30	2,289,897.1583	469,752.0304
30	31	N 19°19'46.05" W	31.097	31	2,289,926.5020	469,741.7374
31	32	N 83°57'34.77" E	72.398	32	2,289,934.1204	469,813.7339
32	33	N 18°51'23.10" W	10.702	33	2,289,944.2480	469,810.2750
33	34	N 18°48'25.21" W	52.692	34	2,289,994.1270	469,793.2880





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

34	35	N 23°57'33.76" W	13.083	35	2,290,006.0830	469,787.9750
35	36	N 21°01'30.38" W	10.279	36	2,290,015.6780	469,784.2870
36	37	N 20°54'56.20" W	20.888	37	2,290,035.1900	469,776.8300
37	38	N 18°59'54.75" W	13.832	38	2,290,048.2681	469,772.3272
38	39	N 18°59'54.75" W	0.707	39	2,290,048.9367	469,772.0970
39	1	N 18°59'54.75" W	1.118	1	2,290,049.9937	469,771.7331
SUPERFICIE = 46,487.933 m2						

Las siguientes tablas presentan el resumen de las superficies techadas del proyecto, para el cálculo del C.O.S. y C.U.S.

Superficie de desplante de obras techadas del proyecto (C.O.S.)

Desarrollo Habitacional NUNAY	
Desplante de obras techadas	Superficie (m²)
Áreas comunes estanque 1 (Ludoteca, baños, asadores, bar, cafetería, vestidores)	444.25
Áreas comunes estanque 2 (Baños, vestidores, asador)	223.74
Superficie total: 667.99 m²	

Superficie de construcción techada del proyecto (C.U.S.)

Desarrollo Habitacional NUNAY	
Desplante de obras techadas	Superficie (m²)
Áreas comunes estanque 1 (Ludoteca, baños, asadores, bar, cafetería, vestidores)	444.25
Áreas comunes estanque 2 (Baños, vestidores, asador=)	223.74
Superficie total: 667.99 m²	

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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

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

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

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

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

QUINTO. - el **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los artículos 6º 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, el **promoviente** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

SEXTO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su **RLGEEPAMEIA**, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO PRIMERO** del presente oficio, sin perjuicio de que el **promoviente** tramite, y en su caso, obtenga las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la operación del **proyecto**. Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación del **proyecto** autorizado, así como el cumplimiento de las consecuencias legales que corresponda aplicar a la **SEMARNAT** y otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción.

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



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

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 el **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, el **promovente** deberá de presentar por escrito el aviso de inicio del **proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
2. Durante la etapa de construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

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.

3. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
4. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, 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. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero de 1995.
6. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 a 18:00 horas. para respetar los límites de ruidos establecidos.
7. Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de material pétreo debidamente autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable (**SDS**), o en su caso por la Comisión Nacional del Agua (**CONAGUA**) mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalle y cortes, el **promoviente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material y el convenio realizado para su cumplimiento.

8. El concreto y/o asfalto requerido para el proyecto, deberán ser adquiridos de Plantas de concreto y/o Plantas de asfalto debidamente autorizadas por la Secretaría de Desarrollo Sustentable (SDS) mediante la Licencia Ambiental de Funcionamiento o el documento que la sustituya.
9. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promoviente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos mediante trámite **SEMARNAT-07-017 "Registro de generadores de residuos peligrosos"**. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de el **promoviente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
10. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 15 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de el **promoviente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; el **promoviente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
11. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

12. Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente al trámite al trámite **SEMARNAT-08-041 - CONAMER "Autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales"** para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de Vida Silvestre de la **SEMARNAT**; asimismo, deberá garantizar que el sitio de destino cuente con un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá presentar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:

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

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

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



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

Representación además de lo anteriormente mencionado en el presente término. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

NOVENO. - La presente resolución a favor de el **promovente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **RLGEPAMEIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que el **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que en caso de que esta situación ocurra deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

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

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

DECIMOSEGUNDO. - Las obras y actividades deberán desarrollarse con estricto apego a los términos y condicionantes anteriormente señalados, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental, cualquier omisión o incumplimiento de los mismos serán causa suficiente para dar vista a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** para que actúe de acuerdo a sus atribuciones, pudiendo concluir, en su caso, en la revocación de esta autorización.



2026
año de
Margarita
Maza



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1400/2026

DECIMOTERCERO. - 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.

DECIMOCUARTO. - 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 artículo 3 fracciones IX y XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DECIMOQUINTO. - Notificar 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



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

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 GARCÍA VERGARA.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- Para su conocimiento y efecto.- CDMX
- C.c.p.- Archivo 18NA2026TD005

No. Bitácora 18/MP-0079/01/26

JRG/REPA/cgl



2026
año de
Margarita
Maza

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000 Teléfono: (311) 2154901 www.gob.mx/SEMARNAT