



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



223



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

Tepic, Nayarit a 10 de abril de 2026



Recibir original 13/Abril/2026

APODERADO LEGAL DE LOS

Presente.

Personas autorizadas para recibir notificaciones:

Una vez analizada y evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el C. [REDACTED] que en lo sucesivo se denominará el **promovente**, para el **proyecto** denominado **"DESARROLLO HABITACIONAL EL RISCO RESIDENCIAL"**, ubicado en la localidad del Tondoroque, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. en las coordenadas de referencia, 13Q X=469,307.7360 Y=2,293,924.7699 DATUM WGS 84.

RESULTANDO

- I. Que el 22 de enero de 2026, se recibió en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito del 21 de enero de 2026, 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 **18NA2026TD007**.
- II. Que el 26 de enero de 2026, mediante escrito de la misma fecha, el **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 24 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 5 de febrero de 2026 mediante el oficio núm. **ORENAY/UGA/0495/2026**, 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.



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/ 1254/2026

- IV. Que el 5 de febrero de 2026 mediante el oficio núm. **ORENAY/UGA/0493/2026**, 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.
- V. Que el 5 de febrero de 2026 mediante el oficio núm. **ORENAY/UGA/0494/2026**, se notificó a **OROMAPAS** el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VI. Que el 9 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 12 de febrero de 2026, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. **DGIRA/0006/26**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 05 al 11 de febrero de 2026 y extemporáneos
- VIII. Que el 19 de febrero de 2026 se recibió en esta Oficina de Representación el escrito a la fecha de su presentación, en donde el **promoviente** ingresa de manera voluntaria información al alcance a la **MIA-P** del **proyecto**.
- IX. Que el 13 de marzo de 2026 mediante el oficio núm. **ORENAY/UGA/0906/2026**, se solicitó a la **Dirección General de Restauración Ambiental** la opinión técnica en materia de su competencia.
- X. Que con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **RLGEEPAMEIA**, esta Oficina de Representación Federal, mediante el oficio con núm **ORENAY/UGA/1007/2026**, del 17 de marzo de 2026, se solicitó al **promoviente** el requerimiento de información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- XI. Que el 27 de marzo de 2026, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la misma fecha, mediante el cual el **promoviente** contesto el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. **ORENAY/UGA/1007/2026**.
- XII. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se han recibido respuesta a los oficios referidos en los



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/ 1254/2026

Resultandos III, IV, V y IX del presente Oficio, por lo que se considera que las Unidades Administrativas consultadas, no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4°, 5° fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2°, 4° fracciones I y VII, 5° Incisos R) y Q) 9° primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1°, 42° fracción III, XV, XXXV inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5° fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo de obras y actividades para lotificación y urbanización de un conjunto de parcelas, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones VII y IX de la **LGEEPA** y 5° Incisos Q) y R) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento 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/ 1254/2026

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

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

Una vez analizada la información de la **MIA-P**, de acuerdo con lo manifestado por el **promoviente** en éstas, el **proyecto** consiste en el desarrollo de obras y actividades para construcción de un conjunto habitacional integrado por un total de 176 viviendas, distribuidas en 85 lotes dúplex (170 viviendas) y 6 lotes unifamiliares, así como infraestructura urbana asociada que incluye vialidades internas, áreas verdes, estacionamientos, áreas de uso común y caseta de control de acceso. El **proyecto** se desarrolla sobre un predio que cuenta con infraestructura parcial ya ejecutada, encontrándose actualmente en etapa de construcción con avances en urbanización y edificación de viviendas contando con una superficie neta de **44,861.747 m²**.

Antecedentes legales

El **proyecto** habitacional denominado "El Risco Residencial" fue sometido a evaluación en materia de impacto ambiental en el ámbito estatal durante el año 2022, obteniendo autorización por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nayarit mediante el oficio **SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0358/2022**, misma que surtió efectos legales a partir de la fecha de notificación consignada en la cédula correspondiente.

Como resultado de lo anterior, el **proyecto** avanzó de manera continua y conforme a la normatividad aplicable en su ámbito de competencia, encontrándose actualmente con un grado de avance físico relevante respecto a las obras originalmente autorizadas.

Posteriormente, durante el año 2025, personal adscrito a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) realizó una visita de inspección al sitio donde se desarrolla el **proyecto**, derivando en la emisión de un acta administrativa mediante la cual se determinó la clausura de las obras, al considerar que el **proyecto** no contaba con autorización en materia de impacto ambiental en el ámbito federal.

Características particulares del Proyecto

El **proyecto** corresponde a un desarrollo habitacional bajo el régimen de propiedad en condominio, con una superficie neta de **44,861.747 m²**, que contempla la urbanización de 85 lotes de tipo plurifamiliar horizontal (dúplex), en los cuales se proyectó la construcción de dos viviendas por lote, dando un total de 170 viviendas. Adicionalmente, se consideran 6 lotes de tipo unifamiliar, con la proyección de 6 viviendas, **para un total de 176 viviendas dentro del conjunto habitacional, así como sus vialidades internas y áreas de uso común.**

El **proyecto** contempla la ejecución de las obras de urbanización previstas en la legislación aplicable, consistentes en la introducción de las redes de agua potable y drenaje sanitario, pavimentación de vialidades, construcción de guarniciones y banquetas, electrificación, alumbrado público, áreas verdes, así como la construcción de viviendas y





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

áreas complementarias. **A la fecha, dichas obras se encuentran parcialmente ejecutadas, conforme a los permisos y autorizaciones correspondientes.**

La etapa de trabajos preliminares corresponde a la primera fase del **proyecto**, la cual se ejecutó de manera progresiva a partir del inicio de las obras en el año 2023, encontrándose parcialmente concluida a la fecha. Dichos trabajos tuvieron como objetivo preparar el terreno para el desarrollo de las obras de urbanización y construcción subsecuentes.

Las actividades comprendidas en esta etapa incluyeron las siguientes:

- Retiro de la cubierta herbácea existente en el predio
- Trazo y nivelación del terreno
- Despalme en el trazo de las vialidades
- Limpieza y preparación del terreno
- Movimientos de tierra y materiales
- Instalaciones provisionales
- Oficina provisional de obra

Inversión requerida

La inversión total estimada para el desarrollo del **proyecto** El Risco Residencial asciende a **\$300,000,000.00 (trescientos millones de pesos 00/100 M.N.)**, la cual contempla las etapas de urbanización, edificación de viviendas, introducción de infraestructura y servicios, así como las acciones necesarias para la operación y mantenimiento del conjunto habitacional.

*A la fecha, una parte de dicha inversión ya ha sido ejercida, correspondiente a las obras de urbanización e infraestructura ejecutadas, mientras que el resto se destinará a la conclusión de las etapas pendientes del **proyecto**, conforme al programa de desarrollo establecido.*

Superficies que conforman el proyecto

Superficie de proyecto	44,861.747	100.00%
Habitacional	24,923.760	55.557%
Dúplex	23,669.620	52.761%
Unifamiliar	1,254.140	2.796%
Área de uso común	17,205.657	38.353%
Área verde	4,835.293	10.778%





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

Estacionamientos	250.000	0.557%
Vialidades privadas	12,075.464	26.917%
Servidumbre de paso	44.900	0.100%
Área de donación	2,732.330	6.0906%

Descripción de obras a realizar

Superficie de obras a construir en el polígono del proyecto

Resumen por manzanas de superficies, lotes y viviendas del proyecto.

Manzana 1		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	260.60
2	Dúplex	260.05
3	Dúplex	260.13
4	Dúplex	260.33
5	Unifamiliar	220.06
Total		1,261.17
Manzana 2		
Lote	Tipo	Área
1	Unifamiliar	305.86
2	Dúplex	260.35
3	Dúplex	260.55
4	Dúplex	260.75
5	Dúplex	260.95
6	Dúplex	261.15
7	Dúplex	261.35
Total		1,870.96
Manzana 3		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	503.69
2	Dúplex	260.00
3	Dúplex	260.00
4	Dúplex	260.00
5	Dúplex	291.20
Total		1,574.89
Manzana 4		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	260.00
2	Dúplex	260.00
3	Dúplex	260.00
4	Dúplex	260.00
5	Dúplex	260.00
6	Dúplex	260.00
7	Dúplex	260.00
8	Dúplex	260.00
9	Dúplex	260.00
10	Dúplex	260.00
11	Dúplex	260.00





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

12	Dúplex	260.00
13	Área verde común	130.14
14	Estacionamiento	62.50
Total		3,312.64

Manzana 5		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	260.00
2	Dúplex	260.00
3	Dúplex	260.00
4	Dúplex	260.00
5	Dúplex	260.00
6	Dúplex	260.00
7	Unifamiliar	182.22
8	Dúplex	260.00
9	Dúplex	260.00
10	Unifamiliar	182.00
11	Unifamiliar	182.00
12	Dúplex	260.00
13	Dúplex	260.00
14	Dúplex	260.00
15	Área verde común	3,377.35
Total		6,783.57

Manzana 6		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	263.47
2	Dúplex	430.95
3	Dúplex	410.97
4	Dúplex	260
5	Dúplex	260
6	Dúplex	260
Total		1,885.39

Manzana 7		
Lote	Tipo	Área
1	Donación	2,732.33
Total		2,732.33

Manzana 8		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	260.00
2	Dúplex	260.00
3	Dúplex	260.00
4	Dúplex	260.00
5	Dúplex	260.00
6	Dúplex	260.00
7	Área verde común	118.45
8	Área verde común	88.76
Total		1,767.21

Manzana 9		
Lote	Tipo	Área



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/ 1254/2026

1	Dúplex	260.00
2	Dúplex	260.00
3	Dúplex	294.99
4	Dúplex	260.01
5	Dúplex	260.01
Total		1,335.01

Manzana 10		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	442.69
2	Dúplex	410.10
3	Dúplex	364.62
Total		1,217.41

Manzana 11		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	303.10
2	Dúplex	260.71
3	Dúplex	260.00
4	Dúplex	267.44
5	Dúplex	260.08
6	Dúplex	260.00
7	Dúplex	260.00
8	Dúplex	260.00
9	Dúplex	260.00
Total		2,391.33

Manzana 12		
Lote	Tipo	Área
1	Unifamiliar	182.00
2	Dúplex	260.00
3	Dúplex	260.00
4	Área verde común	170.83
5	Área verde común	835.55
6	Estacionamiento	50.00
7	Estacionamiento	87.50
Total		1,845.88

Manzana 13		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	261.52
2	Dúplex	561.51
3	Dúplex	260.00
4	Dúplex	260.00
5	Dúplex	260.00
6	Dúplex	260.00
7	Dúplex	396.35
Total		2,259.38

Manzana 14		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	260.00
2	Dúplex	260.00



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/ 1254/2026

3	Dúplex	260.00
4	Dúplex	260.00
5	Dúplex	260.00
6	Dúplex	260.00
7	Dúplex	260.00
8	Dúplex	260.00
9	Dúplex	260.00
10	Área verde común	114.21
11	Estacionamiento	50.00
Total		2,504.21

Descripción del proyecto por etapas.

Cronograma general de trabajo

Actividad	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Preparación del sitio y plataformas									
Urbanización e infraestructura									
Pavimentación, guarniciones y banquetas									
Áreas verdes y áreas comunes									
Construcción de viviendas									
Operación y mantenimiento									

Obras y actividades provisionales del proyecto

Las instalaciones provisionales previamente realizadas fueron retiradas de manera paulatina conforme avanzaron las obras principales de urbanización, y no forman parte de la infraestructura permanente del desarrollo.

Etapas de construcción

La etapa de construcción del **proyecto** comprende la ejecución de las obras de urbanización, la introducción de servicios básicos, la construcción de vialidades, así como la edificación progresiva de las viviendas y obras complementarias, necesarias para el adecuado funcionamiento del conjunto habitacional.



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

Esta etapa se desarrolla de manera gradual y por frentes de trabajo, conforme al programa general del **proyecto**, encontrándose actualmente parcialmente ejecutada, en congruencia con el grado de avance físico del desarrollo.

Actividades contempladas para la etapa

De acuerdo con lo declarado en la **MIA-P** se contemplan las siguientes:

a) Introducción de servicios e infraestructura subterránea

Para la introducción de los servicios básicos se realizan excavaciones de zanjas destinadas al alojamiento de las redes de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica y alumbrado público. Dichas excavaciones se ejecutan con apoyo de maquinaria, depositando temporalmente el material producto de la excavación a un costado de las zanjas.

Actividades asociadas a la fase de introducción de servicios e infraestructura subterránea

No.	Actividad
1	Trazo topográfico de las zanjas, conforme al proyecto ejecutivo.
2	Excavación de cepas, principalmente con retroexcavadora.
3	Colocación de cama de apoyo, consistente en arena limpia o material aprobado, con un espesor mínimo de 10 cm, para garantizar el correcto asentamiento de la tubería.
4	Instalación de tuberías, registros, codos y elementos especiales, utilizando tubería de PVC de junta hermética, conforme a los lineamientos del organismo operador.
5	Pruebas de hermeticidad y funcionamiento, previo a la recepción de las redes por la autoridad competente.
6	Relleno y compactación de zanjas, mediante capas de 20 cm, utilizando material producto de la excavación o material de banco, compactado entre el 90% y 95% de la prueba Proctor, según corresponda.

En cada deflexión o cambio de alineación de las redes se construyen pozos de visita, con brocal y tapa de fierro fundido, alineados a la rasante de la vialidad. La profundidad mínima de instalación de las redes es de 1.50 m, previéndose el uso de suelo-cemento en los casos donde se requiera protección adicional de la tubería.

b) Conformación de plataformas y vialidades Derivado de la topografía del predio, se realizan cortes, terraplenes y nivelaciones, reutilizando parte del material producto de las excavaciones y complementándolo, cuando es necesario, con material proveniente de bancos autorizados.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

La conformación de plataformas y vialidades se ejecuta conforme a las recomendaciones del estudio de mecánica de suelos, e incluye:

No.	Actividad
1	Despalme de la capa vegetal y retiro de material orgánico.
2	Compactación del terreno natural al 90% del peso volumétrico máximo.
3	Colocación de capas de subrasante, en espesores de 20 cm, compactadas entre el 95% y 100%, según su función estructural.
4	Colocación de base hidráulica de 20 cm de espesor en vialidades, compactada al 100%, conforme a la normativa de la SCT.
5	Riego de impregnación asfáltica, previo a la colocación de pavimentos.

En zonas con presencia de nivel freático o inestabilidad, se considera la colocación de pedraplén como capa de mejoramiento.

c) Pavimentos, guarniciones y banquetas

Las vialidades internas se complementan con la construcción de pavimentos, guarniciones (machuelos) y banquetas, ejecutadas con concreto hidráulico, conforme a las secciones y resistencias especificadas en el **proyecto** ejecutivo.

Las banquetas cuentan con un ancho promedio de 1.20 m, integrándose de manera funcional al trazo urbano del desarrollo.

d) Electricidad y alumbrado público

El sistema de electrificación y alumbrado público se ejecuta conforme a las normas de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), bajo un esquema híbrido aéreo-subterráneo, integrándose postes, transformadores, redes de media y baja tensión, así como luminarias para el alumbrado de vialidades y áreas comunes.

e) Edificación de viviendas

La construcción de las viviendas se realiza de manera progresiva, conforme al programa de comercialización del **proyecto**, utilizando un sistema constructivo tradicional, que comprende las siguientes actividades:

No.	Actividad
1	Excavación de cepas y conformación de cimentaciones.
2	Colado de plantillas, zapatas, losas de cimentación y dalas.
3	Armado y colado de castillos y elementos estructurales.



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/ 1254/2026

No.	Actividad
4	Levantamiento de muros y cerramientos.
5	Colado de losas de azotea.
6	Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas.
7	Acabados finales, tales como aplanados, pisos, pintura, cancelería, puertas y herrería.
8	Colocación de luminarias, contactos y apagadores.

La ejecución de esta etapa se extiende hasta el año 2031, contemplando la ocupación progresiva del conjunto habitacional y las actividades de operación y mantenimiento correspondientes.

Etapas de operación y mantenimiento

La etapa de operación y mantenimiento comprende las actividades necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento, conservación y habitabilidad de todas las áreas que integran el **proyecto** una vez concluidas las obras de urbanización y durante la ocupación progresiva del conjunto habitacional.

Actividades de operación y mantenimiento

No.	Actividad
1	Limpieza y conservación de calles, áreas verdes y espacios abiertos.
2	Vigilancia y control de accesos al conjunto habitacional.
3	Mantenimiento y pintura de guarniciones (machuelos) y banquetas.
4	Jardinería y mantenimiento de áreas verdes.
5	Recolección y manejo de residuos sólidos urbanos generados en el desarrollo.
6	Control de fauna nociva y maleza en áreas comunes.
7	Mantenimiento de vialidades internas.
8	Conservación de áreas de uso común.
9	Mantenimiento del sistema de alumbrado público interno.

Servicios necesarios para la operación del proyecto

En materia de servicios, el desarrollo cuenta con factibilidad y contrato vigente para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y saneamiento por parte del Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Bahía de Banderas (OROMAPAS), mediante conexión a la red municipal existente.

Consumo de agua potable

Para el desarrollo del cálculo, se establecieron los siguientes supuestos:





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

- Número total de viviendas: 176
- Habitantes por vivienda: 4
- Dotación de agua potable: 250 L/hab/día En la etapa de construcción se consideraron los siguientes parámetros:
- Número estimado de trabajadores: 50
- Consumo por trabajador: 80 L/día
- Consumo adicional para actividades de obra: equivalente al doble del consumo humano Para el riego de áreas verdes, se consideró:
- Superficie de áreas verdes: 4,835 m
- Dotación de riego: 3 L/m²/día 3.3 Parámetros utilizados

A continuación, se presentan los parámetros base utilizados en la estimación del consumo de agua potable:

Parámetro	Valor adoptado
Dotación habitacional	250 L/hab/día
Habitantes por vivienda	4
Número de viviendas	176
Consumo por trabajador	80 L/día
Número de trabajadores	50
Dotación riego áreas verdes	3 L/m ² /día
Superficie áreas verdes	4,835 m ²

Estimación a partir del análisis comparativo

Etapas	Consumo estimado (m ³ /día)	Tipo de consumo
Preparación del sitio	No significativo	Temporal
Construcción	12.0	Temporal
Operación	192.5 - 205.6	Permanente

Utilización de explosivos

No se lista o expresa de manera explícita la utilización de explosivos para las etapas del **proyecto**.

Descripción de obras asociadas al proyecto.

Como parte de las obras asociadas al **proyecto**, se contempla la construcción de una caseta de vigilancia, destinada al control de accesos y seguridad del conjunto habitacional. Dicha infraestructura se desarrollará conforme al **proyecto**





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

ejecutivo correspondiente y formará parte de las áreas comunes del condominio, sin generar impactos ambientales adicionales a los ya evaluados en la MIA-P.

Etapas de abandono del sitio.

Debido a que el **proyecto** corresponde a un desarrollo habitacional permanente, la etapa de abandono del sitio no aplica. No obstante, durante la conclusión de las obras de construcción y urbanización, se contempla el retiro total de las instalaciones provisionales, tales como almacenes temporales de materiales, bodegas, maquinaria, herramientas y equipos utilizados durante la etapa constructiva.

Una vez retiradas dichas instalaciones, las áreas ocupadas de manera temporal serán limpiadas y acondicionadas, integrándose al entorno urbano del desarrollo conforme al **proyecto** autorizado.

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

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

Residuos vegetales y material orgánico

En las etapas iniciales del **proyecto** se generaron residuos de origen vegetal, correspondientes principalmente a vegetación herbácea y arbustiva, producto de las actividades de limpieza y preparación del terreno. Dichos residuos fueron acopiados temporalmente dentro del predio y retirados mediante empresa autorizada, para su disposición final en los sitios que determine la autoridad municipal competente.

b) Material edáfico y producto de excavaciones

El material producto del despalme, excavaciones, cortes y nivelaciones fue reutilizado prioritariamente dentro del predio para la conformación de plataformas, nivelación de zonas bajas y áreas verdes, conforme a las recomendaciones del Estudio de Mecánica de Suelos. En caso de generarse excedentes, estos fueron dispuestos en sitios autorizados por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, evitando su abandono o disposición inadecuada.

c) Residuos sólidos urbanos en etapa de construcción

Durante las etapas de preparación y construcción se generan residuos sólidos urbanos (RSU) derivados de la presencia del personal en obra (residuos orgánicos e inorgánicos). Para su manejo se implementaron las siguientes medidas:

- Colocación de contenedores de 200 litros, debidamente identificados para residuos orgánicos e inorgánicos.
- Ubicación estratégica de los contenedores en áreas como comedor, oficinas de obra y bodegas.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

- Recolección periódica y disposición final conforme a las indicaciones de la autoridad municipal.
- Designación de personal responsable para vigilar el adecuado manejo de los residuos.

Los residuos reciclables (plástico, cartón, papel, vidrio y metales) serán separados y canalizados, en la medida de lo posible, a centros de acopio autorizados.

d) Residuos sólidos urbanos en etapa de operación

Durante la etapa de operación del desarrollo se generarán residuos sólidos urbanos derivados de la ocupación de las viviendas. Para ello se prevé la implementación de un Programa de Manejo Integral de Residuos Sólidos Urbanos, el cual incluirá acciones de clasificación, separación, minimización, reutilización y reciclaje, coordinadas por la administración del condominio y el municipio.

e) Residuos de manejo especial

Durante la etapa de construcción se generarán residuos de manejo especial, principalmente escombros, los cuales serán acopiados temporalmente dentro del predio y dispuestos en sitios autorizados por la autoridad competente.

Manejo de residuos peligrosos.

La generación de residuos peligrosos, de acuerdo con lo declarado en la **MIA-P**, será mínima y estará asociada principalmente a:

- Derrames accidentales de aceites, combustibles o lubricantes.
- Estopas, trapos y materiales impregnados.
- Envases vacíos de solventes, pinturas y agroquímicos utilizados en áreas verdes.
- Como medidas preventivas se contempla:
- Mantenimiento de maquinaria y equipo en talleres externos autorizados.
- Prohibición de cambios de aceite y mantenimiento mayor dentro del predio.

En caso de derrames, recuperación inmediata del material contaminado y confinamiento en contenedores adecuados.

La recolección, transporte y disposición final de los residuos peligrosos será realizada por empresas autorizadas por la autoridad competente.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

Cuantificación de residuos sólidos a generarse.

La estimación se presenta diferenciando la etapa de construcción y la etapa de operación, considerando las características del **proyecto**, el número de viviendas y la población estimada.

a) Cuantificación de residuos sólidos en la etapa de operación

Para la etapa de operación, la cuantificación de los residuos sólidos urbanos (RSU) se realizó empleando el factor de generación per cápita nacional establecido por SEMARNAT, el cual corresponde a 0.944 kilogramos por habitante por día, valor ampliamente utilizado en estudios ambientales de carácter federal.

La estimación se realizó conforme a la siguiente expresión:

$$\text{RSU (kg/día)} = \text{Número de habitantes} \times \text{Generación per cápita (kg/hab/día)}$$

Considerando que el **proyecto** contempla un total de 176 viviendas y una ocupación promedio de 3.7 habitantes por vivienda, se obtiene una población estimada de 651 habitantes.

Con base en lo anterior, la generación estimada de residuos sólidos urbanos durante la etapa de operación es la siguiente:

Generación diaria:

$$651 \text{ habitantes} \times 0.944 \text{ kg/hab/día} = 615 \text{ kg/día}$$

Generación anual:

$$615 \text{ kg/día} \times 365 \text{ días} = 224,475 \text{ kg/año (224.47 toneladas/año)}$$

Estos residuos estarán compuestos principalmente por fracción orgánica, materiales reciclables (plástico, cartón, vidrio y metales) y residuos no reciclables, mismos que serán manejados conforme al Programa de Manejo Integral de Residuos Sólidos Urbanos que implementará la administración del condominio, en coordinación con el servicio municipal de recolección.

b) Cuantificación de residuos sólidos en la etapa de construcción

Durante la etapa de construcción se generarán principalmente residuos de manejo especial, correspondientes a residuos de la construcción, tales como escombros, restos de concreto, mortero, material pétreo, sobrantes de excavación y empaques de materiales.

Para la cuantificación de estos residuos se utilizó el método de estimación por unidad de obra, aceptado por la SEMARNAT, el cual considera un factor promedio de generación por metro cuadrado construido, ampliamente empleado en estudios de impacto ambiental.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

De acuerdo con este criterio, se estima una generación promedio de 15 kilogramos de residuos por metro cuadrado construido, correspondiente a obras de edificación habitacional y urbanización.

Con base en la superficie total estimada de construcción del **proyecto**, se calculó una generación total aproximada de:

Residuos sólidos de construcción:

672,926.21 kilogramos (672.93 toneladas)

Estos residuos estarán compuestos principalmente por materiales pétreos, orgánicos, sintéticos y metálicos, los cuales serán acopiados de manera temporal dentro del predio y posteriormente trasladados a sitios de disposición autorizados, conforme a las disposiciones del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas y a la normatividad ambiental vigente.

En caso de que los volúmenes de residuos de manejo especial lo requieran, se elaborará y aplicará el Plan de Manejo de Residuos de Manejo Especial, conforme a lo establecido en la **NOM-161-SEMARNAT-2011**.

Residuos líquidos

Durante las etapas de preparación y construcción se generan aguas residuales sanitarias provenientes del personal de obra. Para su manejo se contempla la instalación de sanitarios portátiles, cuyo suministro, limpieza y disposición final serán responsabilidad de una empresa especializada autorizada.

En la etapa de operación, las aguas residuales generadas por las viviendas serán conducidas mediante la red interna de drenaje sanitario, la cual se encuentra conectada a la red municipal, conforme a los contratos de conexión y descarga correspondientes.

Emisiones a la atmósfera

Las emisiones atmosféricas durante la etapa de preparación y construcción estarán asociadas principalmente a la suspensión de partículas (polvo) por actividades de movimiento de tierras y tránsito de maquinaria.

Las medidas de mitigación incluyen:

- Riego periódico con agua en áreas de trabajo y vialidades temporales.
- Uso de lonas en vehículos de transporte de materiales.
- Mantenimiento preventivo de maquinaria y vehículos.



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/ 1254/2026

- Prohibición expresa de quema de residuos a cielo abierto.

Durante la etapa de operación no se prevé la generación de emisiones atmosféricas significativas.

Contaminación por ruido.

En las etapas de preparación y construcción se generarán niveles de ruido temporal y moderado, derivados del uso de maquinaria y equipo. Para su control se aplicarán:

- Horarios de trabajo diurnos.
- Uso de maquinaria en buen estado mecánico.
- Limitación de fuentes simultáneas de ruido.

En la etapa de operación no se contemplan fuentes fijas de ruido que superen los límites permisibles de 68 dB(A) establecidos en la normatividad aplicable.

Consideraciones generales para el manejo de residuos

Tanto en la etapa de construcción como en la de operación, el manejo de los residuos sólidos se realizará bajo los siguientes principios:

- Separación en la fuente (orgánicos, inorgánicos reciclables y no reciclables).
- Almacenamiento temporal en contenedores debidamente identificados.
- Recolección periódica mediante empresas autorizadas o el servicio municipal.
- Disposición final en sitios autorizados por la autoridad competente.
- Registro y control de los residuos generados, conforme a la LGPGIR.

El promovente señaló en la MIA-P:

*"Con la aplicación de esta metodología y las medidas de manejo propuestas, se garantiza que la generación y disposición de los residuos sólidos del **proyecto** se realizará de forma ambientalmente adecuada y conforme a la normatividad federal vigente."*

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, que establecen la obligación de el **promovente** para





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

incluir en las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluyen el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso del suelo, entendiéndose por esta vinculación, la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables. Al respecto, esta Oficina de Representación revisó el análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

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

Que la **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 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, de la Ley General del Cambio Climático, y el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT**) que consideró regulan las obras y actividades del **proyecto**.

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

GRUPO I. DIRIGIDAS A LOGRAR LA SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL DEL TERRITORIO		
POLÍTICA	ESTRATEGÍA	VINCULACIÓN CON EL PROYECTO
A) Preservación	1. Conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad.	El proyecto contempla la demolición de obras existentes dentro de la etapa de preparación del sitio, la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en un polígono con una superficie total de 620.858 m ² , el uso de suelo donde se ubica el proyecto es de tipo Asentamientos Humanos; así mismo, de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, el uso de suelo del polígono es H3 - Habitacional Densidad Media, por lo que la zona actualmente se encuentra en estado de perturbación antropogénica, aunado a que el polígono se encuentra cercano de construcciones en operación, principalmente desarrollos inmobiliarios turísticos, así como carreteras, por lo que el área no se encuentra en estado de conservación, sino que su objetivo final es la urbanización con





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

		enfoque turístico ya que es una de las principales actividades económicas que dan sustento a la región. Sin embargo, el área se encuentra en un ecosistema costero, cercano a playa Rincón de Guayabitos. Para las diferentes actividades a realizar no se considera que podrán generar algún tipo de afectación al ecosistema y su biodiversidad, ya que éstas se realizarán únicamente dentro del polígono del proyecto, considerando además que los residuos sólidos serán colectados y puestos a disposición por parte del Ayuntamiento. Las aguas negras y grises que se generen, estarán conectadas a la red de drenaje municipal. Asimismo, estarán prohibidas las actividades de caza o recolección de individuos.
	2. Recuperación de especies en riesgo.	De acuerdo a las visitas en campo no se detectaron especies con alguna categoría en la NOM-059-SEMARNAT-2010, considerando el área de estudio y que el polígono se encuentra en un área urbanizada donde la vegetación que se puede encontrar es propia de plantaciones de los ocupantes de la localidad, así como arbustos o maleza en terrenos baldíos. Dentro del terreno no se tiene vegetación de importancia, solo la presencia de maleza y algunas palmas de coco de agua. Respecto a la fauna, en caso de encontrarse alguna especie de ésta, será reubicada a un lugar seguro de condiciones similares.
	3. Conocimiento, análisis y monitoreo de los ecosistemas y su biodiversidad.	Como parte de la realización de este estudio, se realizará un análisis ambiental de las condiciones que guarda el ecosistema, así como sus áreas circundantes.
B) Aprovechamiento o sustentable	4. Aprovechamiento sustentable de ecosistemas, especies, genes y recursos naturales.	El presente proyecto no contempla el aprovechamiento de cualquiera de los recursos naturales que ofrece el ecosistema.
	7. Aprovechamiento sustentable de los recursos forestales.	
	8. Valoración de los servicios ambientales.	La valoración pertinente de los servicios ambientales que brinda el área del proyecto, se encuentra explícita en la necesidad de implementar medidas de mitigación para minimizar, proteger y restaurar los ecosistemas y los recursos naturales que sean afectados con la demolición y construcción del proyecto. Como parte de la elaboración de este estudio, se realizará un análisis ambiental de los servicios ambientales que guarda el ecosistema, asimismo se generarán medidas que serán detalladas en el capítulo VI del presente documento.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

C) Protección de los recursos naturales	9. Propiciar el equilibrio de las cuencas y acuíferos sobreexplotados.	La realización del proyecto no explotará ni comprometerá el equilibrio de las escorrentías, cuerpos de agua superficiales y acuíferos ya que el abasto de agua potable será a través del sistema proporcionado por el Ayuntamiento. Además, es importante considerar que el consumo del recurso hídrico se hará de manera consciente, para evitar el desperdicio. Aunado a que se instalarán mecanismos ahorradores de agua. La morfología del terreno no se verá afectada y los escurrimientos superficiales y subterráneos podrán continuar con su dinámica propia sin que ésta se vea afectada por las actividades del proyecto en ninguna de las etapas que lo conforman.
	10. Reglamentar para su protección, el uso del agua en las principales cuencas y acuíferos.	El agua que se utilizará durante la preparación del sitio y construcción del proyecto será obtenida a través de pipas autorizadas por el Ayuntamiento y durante la operación y mantenimiento de éste el recurso será obtenido a través del sistema de agua potable (OROMAPAS), con previo contrato con la autoridad competente.
	12. Protección de los ecosistemas.	El proyecto contempla la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un edificio de departamentos, mismo que por las actividades que desarrollará no contempla la afectación directa a los ecosistemas, aunado a que se encuentra en una zona urbanizada.
D) Restauración	14. Restauración de ecosistemas forestales y suelos agrícolas.	El proyecto no contempla la afectación a ecosistemas forestales y/o suelos agrícolas, ya que de acuerdo con el INEGI, éste se ubica en un uso de suelo de tipo: Asentamiento Humano, dentro de la zona turística conocida como Rincón de Guayabitos, con uso de suelo emitido por el PMDUC como: Habitacional Densidad Media (H3).
E) Aprovechamiento sustentable de recursos naturales no renovables y actividades económicas de producción y servicios	23. Sostener y diversificar la demanda turística doméstica e internacional con mejores relaciones consumo (gastos del turista) – beneficio (valor de la experiencia, empleos mejor remunerados y desarrollo regional)	La preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del presente proyecto beneficiará a la economía de la población local generando empleos; asimismo, tiene como objetivo el incrementar la demanda turística doméstica e internacional, ya que proporcionará un servicio de interés para ambos.

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

El sitio del **proyecto** se encuentra a una distancia aproximada de 46.72 km del Área de Importancia para la Conservación de las Aves Islas Marietas.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit (PMDUC)
proyecto.

Vinculación con el uso de suelo aplicable:

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

Norma (año)	Objeto / Alcance	Criterio de aplicabilidad a El Riesgo residencial	Obligacio nes / Parámetr os clave	Evidencia / Entregable	Respons able	Etap (Obra/Oper ación)	Estatus (Cumple/Pla n/N.A.)	Observacio nes
NOM-002-SEMAR NAT-19 96	Límites máximos permisibles de contaminantes en descargas a sistemas de alcantarillado urbano o municipal.	Aplica porque el drenaje sanitario se conduce a la red municipal.	Cumplir parámetros de DBO, DQO, SST, grasas/aceites, etc., en el punto de descarga al alcantarillado.	Factibilidad de conexión; contrato con OO de agua; si hay pre tratamiento, memoria y resultados de muestreo.	Desarrollador / Proyectista sanitario	Operación (y pruebas previas)	Plan	Si en algún momento se operara PTAR propia con descarga a red, mantener control de calidad en punto de entrega.
NOM-041-SEMAR NAT-20 06	Límites a emisiones de escape de vehículos a gasolina en circulación.	Aplica por uso de camionetas/vehículos ligeros a gasolina durante obra.	Verificaciones vehiculares vigentes; mantenimiento preventivo; evitar ralenti prolongado.	Bitácoras de verificación/mantenimiento de flotilla; cláusulas en contratos a terceros.	Contratista / Residente de obra	Obra	Plan	Aplicar política anticontaminación en acceso a obra.
NOM-045-SEMAR NAT-19 96	Opacidad de humo en vehículos que usan diésel.	Aplica por maquinaria y camiones a diésel en obra.	Cumplir límites de opacidad; mantenimiento de motores;	Constancias de verificación; registros de mantenimiento; inspecciones en sitio.	Contratista / Residente de obra	Obra	Plan	Incluir cláusula contractual de retiro de equipo que incumpla





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

			uso de diésel de ultra bajo azufre.					límites.
NOM-052-SEMAR NAT-2005	Características, listado y límites para clasificar residuos peligrosos	Aplica por generación puntual de RP en obra (aceites, filtros, trapos contaminados, envases de químicos).	Identificación, envasado, etiquetado, almacenamiento temporal, manifiesto y entrega a gestor autorizado	Plan de Manejo de RP; manifiestos CRETI; contratos con gestores; bitácoras de generación.	Contratista / Responsable ambiental del proyecto	Obra	Plan	Capacitar cuadrillas en segregación RP vs RME vs RSU.
NOM-059-SEMAR NAT-2010	Listado de especies de flora y fauna nativas en riesgo; criterios para su protección.	Predio urbano vacante sin vegetación. Aplicabilidad de verificación documental y de campo en MIA.	Confirmar ausencia de especies listadas; de detectarse, implementar medidas de rescate/ahuyentamiento.	Capítulo de Biodiversidad en MIA; actas de recorrido; fotografías georreferenciadas.	Biólogo / Responsable ambiental	Previo a obra	Plan	Dejar constancia de inspección previa a despalme (aunque no se prevea).
NOM-080-SEMAR NAT-1994	Límites máximos permisibles de emisión de ruido de vehículos automotores.	Aplica por tránsito de maquinaria y camiones en obra.	Respetar límites por tipo de vehículo y método de medición; evitar operaciones nocturnas.	Programa de manejo de ruido; registros de mediciones puntuales (si hay quejas).	Contratista / Residente de obra	Obra	Plan	Coordinar con vecinos horarios de maniobras ruidosas.
NOM-161-SEMAR NAT-2011	Criterios para clasificación y planes de manejo de residuos de	Aplica por generación de escombros, sobrantes de construcción, cartón, plásticos, madera.	Segregación, acopio temporal, valorización y plan de manejo de RME; trazabilidad a destino	Plan de Manejo de RME; bitácoras de salida; CFDI y evidencia fotográfica de destino.	Contratista / Responsable ambiental	Obra	Plan	Alinear con requisitos municipales para escombros.





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

	manejo especial (RME).		autorizado					
NOM-083-SEMAR NAT-2003	Especificaciones para sitios de disposición final de RSU y RME.	Aplicación indirecta: obligar a que la disposición sea en rellenos/estaciones autorizadas.	Verificar que el destino final cuente con autorización vigente; prohibir tiraderos a cielo abierto.	Contratos/ constancias de disposición; tickets de báscula; oficio del municipio/operador.	Contratista / Responsable ambiental	Obra y Operación	Plan	Adjuntar padrón de sitios autorizados por municipio/estado.
NOM-001-SEMAR NAT-2021	Límites a descargas en cuerpos receptores (aguas y suelo).	No aplica, ya que la descarga sanitaria será a la red municipal (se rige por NOM-002).	N/A.	Oficio de factibilidad de alcantarillado; plano de conexión.	Desarrollador / Proyectista sanitario	Operación	N.A.	Si hubiera descarga a cuerpo receptor, reevaluar y aplicar.
NOM-004-SEMAR NAT-2002 (condicional)	Lodos y biosólidos : especificaciones sanitarias y ambientales para su manejo y disposición n/uso.	Aplica solo si El Risco residencial instala y opera PTAR propia con manejo de lodos.	Clasificación, estabilización y disposición de lodos conforme a clase/uso permitido.	Manual operativo de PTAR; caracterización de lodos; contratos de disposición.	Operador de PTAR / Responsable ambiental	Operación	N.A. (a definir)	Si solo hay conexión a red y no se manejan lodos en sitio, no aplica.
NOM-081-SEMAR NAT-1994 (referencial)	Límites máximos de emisión de ruido de fuentes fijas en colindancias.	Referencial para convivencia vecinal; puede usarse como guía en obras y operación de equipos fijos.	Respetar límites por horario y zona; barreras acústicas si se requiere.	Bitácoras de medición si hay quejas; fichas técnicas de equipos con niveles sonoros.	Contratista / Administración del condominio	Obra y Operación	Plan	Complementa a NOM-080; su aplicación suele coordinarse con reglamentos municipales





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

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 **promoviente** 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.

Para delimitar el Sistema Ambiental (**SA**), se consideró con respecto a la ubicación y amplitud de los componentes ambientales considerando que los límites fueron establecidos por la continuidad de los ecosistemas con los que las obras y actividades motivo de esta MIA-P tendrá alguna interacción; así como las dimensiones del mismo, la distribución de obras y actividades a desarrollar, sitios para la disposición de desechos; además de los factores sociales (poblados cercanos); rasgos de riesgo, topográficos, geológicos, hidrográficos, meteorológicos, tipos de vegetación, infraestructura urbana, rural, como vías de comunicación, parcelas, entre otros.

De acuerdo a lo anterior, la delimitación del Sistema Ambiental se generó a partir de visitas de campo al Área de Estudio 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) en su plataforma digital conocida como *Mapa Digital de México V6*; la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP); la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO) en su plataforma *SNIBMX* (Sistema Nacional de Información sobre Biodiversidad de México); la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**) en su plataforma digital conocida como *SIGEIA* (Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental), el Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED) en su plataforma digital: *Atlas de Nacional de Riesgos*, y por último, una de las plataformas más usadas de imágenes satelitales conocida como *Google Earth*.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

Se delimitó un Sistema Ambiental de **225 ha** para el **proyecto**, en base a lo anterior, siendo lo elementos que se tomaron en cuenta para poder generar dicho polígono, considerando las características del mismo **proyecto** y su entorno.

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 **620.858 m²**.

Dicho lo anterior, el impacto que podrá ocasionar sobre la zona será principalmente puntual, considerando que la mayor afluencia será en períodos 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 el presente estudio

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

Impactos	Superficie de Influencia donde se podrán resentir
SUELO	
Afectación por generación de residuos sólidos urbanos (RSU)	▪ <u>Polígono del proyecto: 620.858 m²</u> ▪ <u>Inadecuada disposición de los RSU:</u> Infiltración de lixiviados, quema de estos. ▪ <u>Hacia la parte frontal del predio:</u> Donde se dispondrán los residuos para su recolección: En caso de derrame vertimiento de basura que pudiera dispersarse se consideran 20 m. ▪ <u>Incremento en la superficie en el relleno sanitario municipal.</u>
MANTOS FREATICOS (AGUA)	
Explotación desmedida de recurso agua para efectos de las actividades a realizar en las diferentes etapas del proyecto .	El agua necesaria para la preparación del sitio y construcción será proporcionada por medio de la contratación de pipas, solo cuando sea necesario. El agua para consumo de los trabajadores será proporcionada por medio de garrafones de agua. Durante la etapa de operación del proyecto el servicio de agua potable será proporcionado por el Ayuntamiento, el uso del recurso solo se hará puntualmente en el polígono del proyecto , para los baños, regaderas, lavabos y





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

	las tarjas de las cocinas.
Generación de Aguas Residuales: Posible contaminación de los mantos freáticos, suelo y subsuelo.	En la etapa de operación el proyecto se encontrará conectado a la red de drenaje municipal. Durante la preparación del sitio y construcción se contará con un sanitario portátil por cada 8 trabajadores, por lo que no habrá descargas indebidas.
FLORA Y FAUNA	
Ahuyentamiento y afectación.	El predio del proyecto no es zona de anidación, o resguardo de especies de fauna ni en él se encuentra alguna comunidad de vegetación nativa o forestal que pudieran ser afectados de manera significativa por las actividades del proyecto , aunado a que las pocas especies de fauna que pudieran transitar por el predio se encuentran adaptadas a dichas actividades y utilizan zonas de playa o predios anexos que si presentan algunas franjas o manchones de vegetación de este tipo, que pudieran servir de sitios de anidación o resguardo. Por lo que el proyecto no ejerce influencia directa sobre estos componentes ambientales.
Superficie promedio de Influencia directa del proyecto en sus diferentes etapas y actividades	100 m a la redonda

Aunado a lo anterior, se observa que el Área de Influencia, se encuentra en una zona con un uso de suelo de Asentamiento Humano (Uso de Suelo, Serie VII, INEGI), sin embargo, colinda con los usos de Vegetación Secundaria Arbórea de Selva Mediana Subcaducifolia y Agricultura de Temporal Anual y Permanente en los cuales se observa el alto índice de actividades antropogénicas turísticas que ha influenciado sobre el medio ambiente, por lo que se considera como un lugar perturbado. Las actividades de esparcimiento serán únicamente diurnas, y se prevendrá y cuidará la limpieza de la zona, así como el cuidado de las especies que pudieran presentarse en el área del **proyecto**.

Es importante que se considere el impacto socioeconómico que será positivo, ya que traerá mayor flujo económico para los pobladores cercanos, además de empleos.

Dicho lo anterior, se tomó como área de influencia un radio aproximadamente de 100 m a la redonda respecto del polígono del **proyecto** equivalente a **3.75 ha**

Hidrología superficial

El área del **proyecto** se encuentra localizada en su totalidad, dentro de la región hidrológica: 13 Huicicila;





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

cuenca hidrológica: Río Huicicila - San Blas; subcuenca: Puerta de Fierro; Esta información es recabada del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación de Impacto Ambiental (SIGEIA) y el Sistema Nacional de Información sobre Biodiversidad de México (SNIBMX). La Región Hidrológica y Cuenca Hidrológica del Área de Estudio.

Medio biótico.

Vegetación.

Especies vegetales identificadas en el Sistema Ambiental

Nombre Común	Nombre Científico	NOM-059-SEMARNAT-2010
Jarretadera	<i>Acacia cornigera</i>	
Huizache	<i>Acacia farnesiana</i>	
Maleza quintonil	<i>Amaranthus hybridus</i>	
Guanábana	<i>Annona muricata</i>	
Saladilla	<i>Batis maritima</i>	
Buganvilla	<i>Bougainvillea glabra</i>	
Copal	<i>Bursera excelsa</i>	
Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	
Caesaria	<i>Casearia tremula</i>	
Cedro rojo	<i>Cedrela odorata</i>	
Ceiba	<i>Ceiba pentandra</i>	
Árbol de judas	<i>Cercis racemosa</i>	
Palma areca	<i>Chrysalidocarpus lutescens</i>	
Limón	<i>Citrus limon</i>	
Palma de coco	<i>Cocos nucifera</i>	
Crotón	<i>Codiaeum variegatum</i>	
Cirián	<i>Crescentia alata</i>	
Pasto Bermuda	<i>Cynodon dactylon</i>	
Palma virgen	<i>Dioon edule</i>	
Palma areca	<i>Dypsis lutescens</i>	
Huanacaxtle	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	
Ficus	<i>Ficus benjamina</i>	
Higuera	<i>Ficus insipida</i>	
Matapalo	<i>Ficus spp.</i>	
Guácima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	
Palo de Brasil	<i>Haematoxylum brasiletto</i>	
Majagua	<i>Hibiscus elatus</i>	
Jonote	<i>Heliocarpus appendiculatus</i>	
Coralito Asiático Enano	<i>Ixora coccinea</i>	
Zapote cabello	<i>Licania platypus</i>	
Tepehuaje	<i>Lysiloma acapulcenses</i>	
Malva	<i>Malvastrum coromandelianum</i>	





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

Mango	<i>Mangifera indica</i>	
Chicozapote	<i>Manilkara zapota</i>	
Corcho	<i>Ochroma pyramidale</i>	
Palma de corozo guacoyul	<i>Orbignya guacuyule</i>	Pr
Pasto Guinea	<i>Panicum maximum</i>	
Palma robelina	<i>Phoenix roebelenii</i>	
Guamuchil	<i>Pithecellobium dulce</i>	
Copaljote	<i>Pseudosmodium perniciosum</i>	
Rosita de cacao	<i>Quararibea funebris</i>	
Palma del viajero	<i>Ravenalia madagascariensis</i>	
Higuerilla	<i>Ricinus communis</i>	
Palma real	<i>Roystonea regia</i>	
Verdolaga de playa	<i>Sesuvium portulacastrum</i>	
Pasto San Agustín	<i>Stenotaphrum secundatum</i>	
Ave del paraíso	<i>Strelitzia reginae</i>	
Caoba	<i>Swietenia macrophylla</i>	
Amapa	<i>Tabebuia rosea</i>	
Almendra	<i>Terminalia catappa</i>	
Palma de abanico	<i>Washingtonia robusta</i>	

De las especies registradas, la palma de coco de aceite (*Orbignya guacuyule*) es la única que se encuentra dentro de las listas de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, con la categoría de "Protección Especial"; sin embargo, los individuos de esta palma se encuentran en las zonas selváticas más densas, al sur y al oriente de la localidad de Rincón de Guayabitos, por lo que las obras y actividades motivo de esta MIA-P, no interfieren directa e indirectamente con su desarrollo.

Especies vegetales identificadas en el Área de Influencia

Nombre Común	Nombre Científico	Estatus* NOM-059-SEMARNAT-2010
Huizache de río	<i>Acacia farnesiana</i>	
Agave silvestre	<i>Agave neglecta</i>	
Guanábana	<i>Annona muricata</i>	
Saladilla	<i>Batis maritima</i>	
Buganvilla	<i>Bougainvillea glabra</i>	
Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	
Palma areca	<i>Chrysalidocarpus lutescens</i>	
Limón	<i>Citrus limon</i>	
Palma de coco	<i>Cocos nucifera</i>	
Crotón	<i>Codiaeum variegatum</i>	





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

Pasto Bermuda	<i>Cynodon dactylon</i>	
Tabachín	<i>Delonix regia</i>	
Palma virgen	<i>Dioon edule</i>	
Palma areca	<i>Dypsis lutescens</i>	
Huanacastle	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	
Benjamina	<i>Ficus benjamina</i>	
Majagua	<i>Hibiscus elatus</i>	
Coralito Asiático Enano	<i>Ixora coccinea</i>	
Malva	<i>Malvastrum coromandelianum</i>	
Mango	<i>Mangifera indica</i>	
Plátano	<i>Musa paradisiaca</i>	
Pasto Guinea	<i>Panicum maximum</i>	
Palma robelina	<i>Phoenix roebelenii</i>	
Guamuchil	<i>Pithecellobium dulce</i>	
Palma del viajero	<i>Ravensia madagascariensis</i>	
Ricino	<i>Ricinus communis</i>	
Palma real	<i>Roystonea regia</i>	
Pasto San Agustín	<i>Stenotaphrum secundatum</i>	
Ave del paraíso	<i>Strelitzia reginae</i>	
Amapa	<i>Tabebuia rosea</i>	
Almendro tropical	<i>Terminalia catappa</i>	
Palma de abanico	<i>Washingtonia robusta</i>	

*Especies listadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Fauna.

A continuación, se presentan los resultados faunísticos obtenidos del estudio realizado en el Sistema Ambiental, el cual tuvo como finalidad conocer las especies que se encuentran en el lugar y analizar su función en el ecosistema. La lista que a continuación se presenta, contiene especies de anfibios, reptiles, aves y mamíferos que fueron observados y/o registrados dentro o cerca del SA, se menciona las especies detectadas por observación directa o por evidencias indirectas como huellas, excretas, mudas restos de aves depredadas entre otras, así como por registros bibliográficos respecto del sitio. Asimismo, en su caso, se señala las especies catalogadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**.



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

Listado de fauna en el área de influencia

Nombre Común	Nombre Científico	Estatus*
Reptiles y Anfibios		
Geko casero	<i>Hemidactylus frenatus</i>	
Serpiente marina pelágica	<i>Hydrophis platurus</i>	
Escombrera del suroeste mexicano	<i>Leptodeira maculata</i>	
Cocodrilo de río	<i>crocodylus acutus</i>	Protección especial
Sapo pinto	<i>Incilius mazatlanensis</i>	
Sapo del golfo	<i>Incilius valliceps</i>	
Rana ladadora costeña	<i>Craugastor occidentalis</i>	
Rana de árbol mexicana enana	<i>Tlalocohyla smithii</i>	
Rana de arroyo del Pacífico	<i>Craugastor vocalis</i>	
Rana arborícola mexicana	<i>Smilisca baudinii</i>	
Ranita verduzca	<i>Agalychnis dacnicolor</i>	
Iguana verde	<i>Iguana iguana</i>	Protección especial
Sapo jaspeado	<i>Incilius marmoreus</i>	
Nombre Común	Nombre Científico	Estatus*
Aves		
Pelicano pardo	<i>Pelecanus occidentalis</i>	Amenazada
Pelicano blanco	<i>Pelecanus erythrorhynchos</i>	
Gavilán pescador	<i>Pandion haliaetus</i>	
Aguililla negra menor	<i>Buteogallus anthracinus</i>	Protección especial
Aguililla colirroja	<i>Buteo jamaicensis</i>	Protección especial
Caracara común	<i>Caracara plancus</i>	
Halcón murciélaguero	<i>Falco ruficularis</i>	
Paloma huilota	<i>Zenaida macroura</i>	
Paloma aliblanca	<i>Zenaida asiatica</i>	
Tórtola rojiza	<i>Columbina talpacoti</i>	
Tórtola colilarga, doméstica	<i>Columbina inca</i>	
Paloma perdiz rojiza	<i>Geotrygon montana</i>	
Garrapatero pijuy	<i>Crotophaga sulcirostris</i>	
Colibrí piquiancho	<i>Cyananthus latirostris</i>	
Colibrí canelo	<i>Amazilia rutila</i>	
Colibrí corona azul	<i>Amazilia violiceps</i>	
Cuervo común	<i>Corvus corax</i>	
Fragata	<i>Fregata magnificens</i>	
Mosquetero cardenal	<i>Pyrocephalus rubinus</i>	
Papamoscas de nutting	<i>Myiarchus nuttingi</i>	





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

Luis gregario	<i>Myiozetetes similis</i>	
Tityra enmascarada	<i>Tityra semifasciata</i>	
Tirano tropical	<i>Tyrannus melancholicus</i>	
Luis grande	<i>Pitangus sulphuratus</i>	
Papamoscas vientre amarillo	<i>Myiodynastes luteiventris</i>	
Gaviota mexicana	<i>Larus heermanni</i>	
Garza nocturna coroninegra	<i>Nycticorax nycticorax</i>	
Garza nocturna coroniamarilla	<i>Nycticorax violacea</i>	
Garza verde	<i>Butorides virescens</i>	
Golondrina ala aserrada	<i>Stelgidopteryx serripennis</i>	
Golondrina tijereta	<i>Hirundo rustica</i>	
Chipe amarillo	<i>Dendroica petechia</i>	
Chipe charquero	<i>Seiurus noveboracensis</i>	
Chipe flameante	<i>Setophaga ruticilla</i>	
Semillero brincador	<i>Volatinia jacarina</i>	
Zacatonero cabecirrayado	<i>Aimophila ruficauda</i>	
Pradero común	<i>Sturnella magna</i>	
Tordo sargento	<i>Agelaius phoeniceus</i>	
Zanate mayor	<i>Quiscalus mexicanus</i>	
Vaquero ojirrojo	<i>Molothrus aeneus</i>	
Bolsero dorsirrayado	<i>Icterus pustulatus</i>	
Bolsero cuculado	<i>Icterus cucullatus</i>	
Cacique mexicano	<i>Cacicus melanicterus</i>	
Gorrión doméstico	<i>Passer domesticus</i>	
Nombre Común	Nombre Científico	Estatus*
Mamíferos		
Murciélago-bigotudo de parnell	<i>Pteronotus parnellii</i>	
Murciélago lengüetón	<i>Glossophaga soricina</i>	
Murciélago gris de saco	<i>Balantiopteryx plicata</i>	
Tlacuache	<i>Didelphis virginiana</i>	
Tejón/coatí	<i>Nasua narica</i>	
Tlacuachín/Tlacuache ratón gris	<i>Tlacuatzin canescens</i>	
Conejo de monte	<i>Sylvilagus cunicularius</i>	
Ardilla gris del pacífico	<i>Sciurus coliaei</i>	
Armadillo	<i>Dasypus novemcinctus</i>	
Pecarí de collar/cerdo de monte	<i>Dicotyles tajacu</i>	
Ratón nayarita	<i>Peromyscus simulus</i>	
Ratón espinoso pintado	<i>Heteromys pictus</i>	
Rata cambalachera	<i>Hodomys alleni</i>	



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

Ratón-pigmeo nortero/ratón de campo	<i>Baiomys taylori</i>	
Rata de campo	<i>Neotoma mexicana</i>	
Murciélago pescador	<i>Noctilio leporinus</i>	

* Especies listadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Dentro del **proyecto** no se observó ninguna especie de fauna, ya que las obras existentes como tal y la presencia de personas y vehículos en la zona del **proyecto** no permiten el desarrollo de los individuos. Sin embargo, por la cercanía que tiene el polígono con el estero Pozo Prieto, existe la posibilidad de que especies de fauna pudieran transitar cerca o dentro del área del **proyecto**; de las especies más comunes pudieran ser las siguientes: reptiles como iguanas, gekos, tortugas de agua dulce; anfibios como ranas y sapos; mamíferos como tlacuaches, ratones, mapaches, murciélagos; muchas especies de peces de estero y mar e incluso de agua dulce; así como cualquier tipo de ave nativa o migratoria.

A continuación, se presentan algunas características de las especies de fauna que cuentan con una categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010, en especial su distribución:

Cocodrilo de río/americano

Nombre científico: *Crocodylus acutus*

Distribución en México: Regiones costeras del Atlántico y Pacífico, incluyendo esteros, ríos y lagunas.

Distribución en Nayarit: Lagunas costeras y ríos como San Blas, Santiago Ixcuintla y Bahía de Banderas.

NOM-059-SEMARNAT-2010: Sujeta a protección especial (Pr).

Origen: Nativo/No endémica

Iguana verde

Nombre científico: *Iguana iguana*

Distribución en México: Regiones tropicales húmedas y secas, desde Tamaulipas hasta Chiapas y en ambas costas.

Distribución en Nayarit: Común en selvas bajas caducifolias, manglares y zonas ribereñas.

NOM-059-SEMARNAT-2010: Sujeta a protección especial (Pr).





Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

Origen: Nativa/No endémica

Pelícano pardo

Nombre común: *Pelecanus occidentalis*

Distribución en México: Costas del Pacífico, Golfo de México y Caribe.

Distribución en Nayarit: Común en Bahía de Banderas, San Blas y lagunas costeras.

NOM-059-SEMARNAT-2010: Amenazado (A).

Origen: Nativa/No endémica

Aguililla negra menor

Nombre científico: *Buteogallus anthracinus*

Distribución en México: Regiones tropicales y subtropicales en ambas costas, desde Sinaloa hasta Chiapas.

Distribución en Nayarit: Regiones de manglar, humedales y zonas ribereñas.

NOM-059-SEMARNAT-2010: Protección especial (Pr).

Origen: Nativa/No endémica

Aguililla cola roja

Nombre científico: *Buteo jamaicensis*

Distribución en México: Amplia distribución en todo el país, en zonas abiertas y bosques.

Distribución en Nayarit: Presente en zonas agrícolas, pastizales y selvas bajas.

NOM-059-SEMARNAT-2010: Protección especial (Pr).

Origen: Endémica

Respecto al cocodrilo de río (*Crocodylus acutus*), en la actualidad no se detectaron individuos en el área, sin embargo, estos pueden estar en constante movimiento, incluso desplazarse por el mar y llegar a habitar el estero Pozo Prieto y/o el río La Peñita, ya que estos cuerpos de agua tienen las características ideales del hábitat de esta especie.



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/ 1254/2026

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 mitigación	Parámetro de control (valor)
*Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos.	*6 botes rotulados (orgánicos e inorgánicos) con tapadera para separación de RSU.
*La demolición se realizará en horario diurno.	*1 Reglamento de manejo de residuos para el personal.
*Se utilizarán cortinas y lienzos para proteger el área que sea demolida.	
*Los vehículos que transporten el material a granel desde y hacia el área del proyecto , así como el escombros resultante de la demolición, llevarán el material transportado cubierto con	*1 comprobante por parte de la empresa contratada de que la



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

lona para evitar la dispersión del material y/o polvo.

*Todo el escombros que se genere tendrá como disposición final un lugar autorizado por el Ayuntamiento de Compostela.

*Se promoverá la reutilización de materiales provenientes del escombros de la demolición.

*Los residuos de manejo especial generados a partir de la demolición, no excederán los 80 m³ estipulados en la NOM.

*Las actividades de construcción se realizarán dentro de la superficie del polígono del **proyecto**.

*En caso de que se excedan las partículas de polvo se realizará un riego por medios de pipas, para evitar la emisión de partículas, y molestias a las personas y su entorno.

*Se realizará verificación vehicular de todos aquellos que sean utilizados para la realización y operación del **proyecto** en centros autorizados.

* Los vehículos y la maquinaria se mantendrán bajo un estricto control de su mantenimiento.

*El horario en el que se laborará será diurno, por lo que la generación de ruido por parte del **proyecto** será únicamente en ese horario.

*La emisión de ruido ocasionado por los vehículos automotores, deberán cumplir con los parámetros establecidos en la normatividad aplicable.

*Se realizará la separación de los RSU, así como de manejo especial con el fin de disminuir las cantidades que se generen, además, se propiciará la reutilización de los residuos.

*Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU, distribuidos en diferentes puntos del polígono del **proyecto**.

*La generación de RSU no excederá de 0.5 kg/persona/día.

*Todo vehículo y maquinaria 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**.

*Se tendrá precaución con el uso de detergentes, limpiadores y solventes para evitar su dispersión, se tendrá cuidado con las etiquetas y sus respectivos instructivos para que se

disposición final de los residuos de manejo especial será de acuerdo con lo estipulado con el Ayuntamiento de Compostela.

*El total de los RSU será de <0.5 kg/persona/día.

*Comprobantes de recolección de residuos por parte de la Autoridad competente.

*Fotografías del uso de la lona para cubrir el vehículo de transporte de material.

*Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres Autorizados.

*1 Bitácora de mantenimiento vehicular, al menos 1 vez cada vehículo será llevado a mantenimiento.

*No sobrepasarán los límites establecidos en la NOM-080-SEMARNAT-1994.

*Fotografías del manejo adecuado de las sustancias, así como su almacenamiento.

*En caso de ser necesario, comprobante de la contratación de pipa para riego y fotografías.

*Fotografía de las áreas verdes.

*Superficie de trabajo = 620.858 m².





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

encuentren siempre en buenas condiciones.

*Todos los contenedores de detergentes, limpiadores y solventes se dejarán correctamente tapados para evitar su evaporación y el almacenaje de estos será en un sitio que cuente con piso cementado para evitar la contaminación por derrame accidental.

*Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los habitantes del **proyecto**.

*La construcción del edificio de departamentos será en un predio previamente impactado, sobre la superficie de las obras existentes, por lo que el incremento de la radiación solar no será significativo.

*Se dará adecuado mantenimiento del área verde.

AGUA	
Impacto Ambiental: Hidrología (escorrentía/infiltración) y Calidad de agua	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*Durante la preparación del sitio y construcción del proyecto , se contará con un módulo sanitario portátil por cada 8 trabajadores y los desechos serán dispuestos en el sitio autorizado a la empresa proveedora.	*1 Sanitario portátil por cada 8 trabajadores.
*Todas las aguas residuales que se generen a partir de la operación y mantenimiento serán debidamente entubadas y vertidas a la red de drenaje municipal.	*Ausencia de contaminación por descarga de aguas residuales.
*Se instalarán muebles de baño, dispositivos de riego de bajo consumo de agua, regaderas y mecanismos ahorradores de agua en cada una de las llaves del proyecto . Así como equipos de filtración y procesos que minimicen el consumo de agua en la alberca.	*Mantenimiento adecuado de tuberías. *Fotografías del sistema de riego nocturno.
*Se realizará el riego nocturno para evitar la evaporación del agua.	*Instalación de mecanismos ahorradores y equipos de filtración.
*Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. (No existen escorrentías subterráneas debajo del polígono que puedan ser afectadas).	*Fotografías de la alberca tapada y de los químicos utilizados.
*Se realizará el mantenimiento adecuado de la alberca para evitar que tengan que ser llenadas varias veces al año, se le adicionarán los químicos correspondientes y será tapada cuando no esté en uso para evitar su evaporación.	*Recibos de consumo de agua.
*Se repararán de inmediato las fugas detectadas en las tuberías de agua y gas.	*Consumo de estas soluciones según las cantidades recomendadas en cada envase.
*Se promoverá el ahorro de agua entre los habitantes 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/ 1254/2026

*El uso de de detergentes, limpiadores y solventes será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.

*Fotografías de las áreas verdes.

SUELO	
Impacto Ambiental: Uso de suelo y Propiedades Fisicoquímicas	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*Previo al inicio de actividades de construcción y cada vez que se contrate personal se le dará una plática de inducción y de concientización sobre el manejo adecuado de los RSU.	*Superficies de presencia = 620.858 m ² .
*Se vigilará que las condiciones en las que se encuentren los recipientes de detergentes, limpiadores y solventes sean las óptimas.	*6 botes rotulados (orgánico e inorgánico) con tapadera.
*En caso de algún derrame se realizarán actividades de remediación.	*Comprobantes de recolección de residuos por parte de la Autoridad competente.
*El lugar de almacenaje de detergentes, limpiadores y solventes será de piso firme con concreto.	*El total de los RSU será de <0.5 kg/persona/día.
*Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.	*1 Reglamento de manejo de residuos para el personal.
*Se contará con contenedores debidamente rotulados para la separación de los RSU.	*Consumo de estas soluciones según las cantidades recomendadas en cada envase.
*La generación de RSU no excederá de 0.5 kg/persona/día.	*Bitácora del mantenimiento semanal del área de almacenamiento.
*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o adecuada disposición posterior.	*Fotografías de las áreas verdes.
*Se tendrá prohibido verter RSU a la vía pública, predios baldíos, ductos, cuerpos de agua y lugares no autorizados. (LGPGIR 100°)	*1 comprobante por parte de la empresa contratada de que la disposición final de los residuos de manejo especial será de acuerdo con lo estipulado con el Ayuntamiento de Compostela.
*Está prohibida la quema de residuos y vegetación para la eliminación de estos; así como el uso de sustancias químicas que eviten la regeneración de vegetación.	
*Después de la construcción, se contará con una superficie de áreas verdes.	
*Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los habitantes del proyecto.	
*Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono.	





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

*El material que se genere de la demolición, excavación, cimentación y albañilería será puesto a disposición a una empresa especializada y autorizada en el manejo y disposición de estos por el Ayuntamiento de Compostela para su correcta disposición final. *En caso de que la maquinaria sufra algún deterioro se le dará mantenimiento en un taller. *Los vehículos que serán de uso para las diferentes etapas del proyecto se mantendrán bajo un estricto control de su mantenimiento.	*Comprobantes de verificaciones vehiculares en talleres Autorizados.
--	---

FLORA	
Impacto Ambiental: Cobertura vegetal, Diversidad y Densidad	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. *Se tendrá prohibido circular en áreas fuera a las correspondientes con el proyecto. *No se permitirá la extracción de especies de áreas colindantes con el predio. *El uso de detergentes, limpiadores y solventes será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables. *Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos. *Se vigilará que no se haga uso de fuego, herbicidas y/o cualquier otro producto químico que inhiba el crecimiento de la vegetación. *Se dispondrá de una superficie de áreas verdes.	*Superficie de trabajo = 620.858 m². *Consumo de estas soluciones según las cantidades recomendadas en cada envase. *Fotografía de las áreas verdes.

FAUNA	
Impacto Ambiental: Diversidad, Densidad y Hábitat	
Medida de prevención mitigación	Parámetro de control (valor)
*Previo al inicio de actividades se realizará un recorrido en caso de encontrar alguna especie de fauna se ahuyentará, aquellos de lento desplazamiento se procederá a extraer y reubicar en un área similar a la que fue encontrada. *Se tendrá prohibida la caza/colecta de especies. *A través del taller/pláticas se concientizará al personal que solo podrá circular por el área del proyecto.	*0 personal de trabajo después de 24 meses de labores. *Superficie de presencia = 620.858 m². *Fotografía de los solventes a utilizar en áreas exteriores.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

*Los trabajos se realizarán por el periodo estipulado en el cronograma de trabajo. *La superficie de construcción será únicamente en el polígono del proyecto. *El uso de detergentes, limpiadores y solventes será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables. *Se mantendrá el área del proyecto libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos. *Se apoyará en la difusión de las buenas prácticas enfocadas a la conservación y protección de la fauna. *Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos para evitar que sean ingeridos por la fauna que pudiera presentarse en el polígono del proyecto. *Se ubicará un sitio específico para el acopio de residuos urbanos que se localizará en la parte frontal del polígono, en su colindancia con la calle.	*6 botes rotulados (orgánico e inorgánico) con tapadera. *Comprobantes de recolección de residuos por parte de la empresa privada.
--	--

Se implementarán las siguientes actividades para un correcto manejo de los residuos en todas las etapas del proyecto

- Se participará en el Programa para la Prevención y la Gestión Integral de los Residuos que en su momento promueva el estado o el municipio en apego con los artículos 18 y 26 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos.
- Se destinará un sitio ex profeso en el área del **proyecto** para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos urbanos que se generen. Dicho sitio se mantendrá limpio para evitar la proliferación de vectores.
- Se promoverá la separación secundaria in situ de los residuos sólidos urbanos, para lo cual se colocarán dos botes de basura en los sitios de generación, uno para los residuos reciclables y otro para los residuos mixtos. En el primero se colocarán los residuos que tienen valor en el mercado y que son comercializados localmente, y en el segundo se colocará el resto de los residuos.
- Los residuos sólidos urbanos generados en las áreas comunes serán acopiados en un sitio designado





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

específicamente para tal efecto, mismo que tendrá un área para los residuos reciclables y otro para los residuos mixtos.

-Los residuos mixtos, así como los residuos urbanos y de jardines serán entregados al servicio de limpia para su correcta disposición.

- El material de demolición, excavación, así como los residuos de la construcción, serán recolectados por una empresa especializada y que cuente con autorización del Ayuntamiento de Compostela y serán transportados según lo especifica la Ley, con una lona para evitar su dispersión.

-Se promoverá la reutilización de los residuos de la construcción (como material de relleno, o materia prima para construcción) o su venta como material para reciclaje. Los residuos que no puedan recibir alguno de los tratamientos antes indicados se tirarán en el sitio que indique la autoridad municipal.

-Se cuidará en todo momento que los residuos generados no sean utilizados para relleno de cauces de ríos ni arroyos.

-Los residuos reciclables serán entregados a personas físicas o morales que se dediquen al acopio de estos materiales con el fin de reincorporarlos a los procesos productivos y aprovechar al máximo su poder calorífico.

-Se tendrá prohibido: Verter residuos en la vía pública, predios baldíos, ductos de alcantarillado; en cuerpos de agua y lugares no autorizados por la legislación aplicable; incinerar residuos a cielo abierto y abrir nuevos tiraderos a cielo abierto. Con lo cual se observan las prohibiciones establecidas en el artículo 100 de la LGPGIR.

-Los residuos urbanos se entregarán al servicio de recolección del Ayuntamiento para su correcta disposición.

Medidas especiales en caso de encontrarse con fauna en la etapa de operación

Se llevarán a cabo las siguientes prácticas enfocadas a la conservación y protección de la fauna que pudiera presentarse en la ZFE:

- Se tendrá prohibido durante todas las etapas del **proyecto** la colecta, captura o caza de cualquier especie.
- Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.
- No se realizarán obras constructivas que puedan fungir como barreras físicas en la ZFE.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

- Aunque las actividades serán hasta las 18:00 hrs, se orientarán los tipos de iluminación que se instalen cerca de la ZFE, de tal forma que su flujo luminoso se dirija hacia abajo y fuera de la ZFE, utilizando alguna de las siguientes medidas de mitigación del impacto: i) luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas; ii) focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente; iii) fuentes de luz de coloración amarillo o rojo puro, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.
- Se mantendrá la ZFE frente al **proyecto** libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos, realizando diariamente actividades de limpieza.
- Se apoyará en la difusión de las buenas prácticas enfocadas a la conservación y protección de la fauna que pudiera estar presente en el ecosistema del canal del estero Pozo Prieto.

Impactos residuales

Se considera un impacto ambiental residual a todo impacto que persiste después de la aplicación de medidas de mitigación. Una vez realizado el análisis de los impactos generados por las actividades del presente **proyecto**, se pueden considerar como impactos residuales la construcción dentro del polígono, ya que este impacto perdurará durante la vida útil del **proyecto**, los demás impactos por generar se pueden mitigar de manera efectiva y con la aplicación de las medidas de prevención propuestas, en lo que corresponde a la zona terrestre es conveniente mencionar que el predio en mención se encuentra bastante perturbado por las diferentes actividades antropogénicas que se han desarrollado a lo largo de los años, considerando además que se trata de una zona con un uso de suelo de Asentamientos humanos lo que indica que no es un área de conservación, es por eso que el presente **proyecto** considera la importancia de aplicar medidas de prevención, para que sea un **proyecto** con visión sustentable, respecto a lo social, económico, ambiental y cultural.

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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

comportamiento del sistema ambiental garantizando que se respetará la integridad funcional del ecosistema a partir de una proyección teórica de las posibles implicaciones ambientales que generaría el **proyecto** de manera espacial y temporal.

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

Pronóstico del escenario ambiental sin proyecto y sus actividades operativas.

El polígono donde se encontrará el **proyecto** está dentro de una zona urbanizada, donde las condiciones dentro del predio han permanecido igual desde hace años. Las condiciones de urbanización del área donde se localiza el **proyecto**, es el resultado de un crecimiento demográfico relevante, en donde las diferentes actividades antropogénicas 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 la realización de éste no mermará las condiciones naturales y ambientales de la zona, ni de la región, ya que no se generarán nuevos impactos a los que existen en el área por las diferentes actividades antropogénicas.

Por lo anterior, en caso de que no se realice la construcción del **proyecto**, ambientalmente no existirá cambio en el área, ni de manera positiva, ni negativa, por tratarse de una zona urbanizada, en la que la playa a lo largo de los años se ha utilizado para esparcimiento del turismo local, nacional e internacional, las condiciones naturales ya han sido modificadas a través de las actividades antropogénicas señaladas.

El **proyecto** comprende la demolición de las obras existentes dentro de la preparación del sitio, la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de departamentos, descrito en este documento, en un área total de 620.858 m², con el cual la afectación ambiental no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos (como el agua) y la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de personas que lo ocuparán. Es importante mencionar que el predio donde se pretende la construcción no cuenta con una vegetación forestal conservada.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

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

De la evaluación de los impactos ambientales referidos en la presente MIA, se determinó que las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto**.

Si se llevara a cabo el presente **proyecto** sin la implementación adecuada de las medidas de prevención y mitigación de los impactos ambientales detectados, los residuos que se generen con la demolición de las obras existentes serían mal dispuestos en algún terreno baldío o en lugar no autorizado, o simplemente dejados en la vía pública; sin embargo, se prevé que el transporte de este material sea en camiones de volteo debidamente tapados con una lona para evitar la dispersión de polvos. No habrá disposición de residuos en cuerpos de agua para evitar la contaminación de estos recursos.

En caso de que la operación y mantenimiento del **proyecto** no considerara la correcta disposición de las aguas residuales, y que éstas fueran vertidas en el cuerpo de agua cercano, ocasionaría grandes impactos a la fauna marina, terrestre, así como la contaminación de las aguas.

De igual manera, si no se vigilara el consumo del recurso hídrico, la afectación sería a nivel regional para los habitantes de Compostela, ya que no habría suficiente disponibilidad de éste.

Aunado a lo anterior, en el caso de que no se contemplara el correcto manejo de los residuos sólidos urbanos, la zona se llenaría de basura, mermando las condiciones paisajísticas, así como, afectando el hábitat de las especies de fauna y las condiciones de vegetación que actualmente existen, pero principalmente se contaminaría el suelo y el agua 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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

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 generarse en la zona circundante.

II. Análisis Técnico – Jurídico – Administrativo.

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

- a) Que de los incumplimientos urbanísticos de acuerdo al uso de suelo del **proyecto** que se inscribe en la zona tipificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit, como (H-3) de **Habitacional Densidad Media**, según el Plano de Zonificación Secundaria clave: E-0. La **promovente** cuenta con la Licencia de Construcción signada con número de oficio **DGDUOTE/DU/2025/10-090** de fecha 08 de octubre de 2025, asimismo, cuenta con la Licencia de Uso de Suelo oficio número **DGDUOTE/2025/10-138** de fecha 13 de octubre de 2025; otorgadas por el H. XLII Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Compostela, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Ecología.
- b) Así como con la Constancia de Compatibilidad Urbanística para el **proyecto**, signada con oficio No. **DGDUOTE/DU/2025-10-088** con fecha 08 de octubre del 2025 emitida por el H. XLII Ayuntamiento Constitucional de Compostela, Nayarit, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano,





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

Ordenamiento Territorial y Ecología, donde se determina que el predio está tipificado con un uso de suelo: H3 – Habitacional Densidad Media.

Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada en relación con el **proyecto** y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que la **promovente** aplique durante su realización, de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención y mitigación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que se hayan previsto.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y 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 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/ 1254/2026

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 EL RISCO RESIDENCIAL"**, ubicado en la localidad del Tondoroque, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. en las coordenadas de referencia, 13Q X=469,307.7360 Y=2,293,924.7699 DATUM WGS 84.

El **proyecto** consiste en el desarrollo de obras y actividades para construcción un desarrollo habitacional con una superficie neta de **44,861.747 m²** contemplando la urbanización de 85 lotes de terreno de tipo plurifamiliar horizontal (dúplex), en los cuales se proyectó la construcción de dos viviendas por lote, dando un total de 170 viviendas, así como 6 lotes de tipo unifamiliar, en los cuales se proyectó la construcción de 6 viviendas, para un total de 176 viviendas para todo el desarrollo.

Superficies y propiedades que conforman el proyecto

Superficie de proyecto	44,861.747	100.00%
Habitacional	24,923.760	55.557%
Dúplex	23,669.620	52.761%
Unifamiliar	1,254.140	2.796%
Área de uso común	17,205.657	38.353%
Área verde	4,835.293	10.778%
Estacionamientos	250.000	0.557%
Vialidades privadas	12,075.464	26.917%
Servidumbre de paso	44.900	0.100%
Área de donación	2,732.330	6.0906%

Descripción de obras a realizar

Resumen por manzanas de superficies, lotes y viviendas del proyecto.

Manzana 1		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	260.60
2	Dúplex	260.05
3	Dúplex	260.13





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

4	Dúplex	260.33
5	Unifamiliar	220.06
Total		1,261.17
Manzana 2		
Lote	Tipo	Área
1	Unifamiliar	305.86
2	Dúplex	260.35
3	Dúplex	260.55
4	Dúplex	260.75
5	Dúplex	260.95
6	Dúplex	261.15
7	Dúplex	261.35
Total		1,870.96
Manzana 3		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	503.69
2	Dúplex	260.00
3	Dúplex	260.00
4	Dúplex	260.00
5	Dúplex	291.20
Total		1,574.89

Manzana 4		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	260.00
2	Dúplex	260.00
3	Dúplex	260.00
4	Dúplex	260.00
5	Dúplex	260.00
6	Dúplex	260.00
7	Dúplex	260.00
8	Dúplex	260.00
9	Dúplex	260.00
10	Dúplex	260.00
11	Dúplex	260.00
12	Dúplex	260.00
13	Área verde común	130.14
14	Estacionamiento	62.50
Total		3,312.64

Manzana 5		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	260.00
2	Dúplex	260.00
3	Dúplex	260.00
4	Dúplex	260.00
5	Dúplex	260.00
6	Dúplex	260.00
7	Unifamiliar	182.22
8	Dúplex	260.00
9	Dúplex	260.00
10	Unifamiliar	182.00
11	Unifamiliar	182.00





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

12	Dúplex	260.00
13	Dúplex	260.00
14	Dúplex	260.00
15	Área verde común	3,377.35
Total		6,783.57

Manzana 6		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	263.47
2	Dúplex	430.95
3	Dúplex	410.97
4	Dúplex	260
5	Dúplex	260
6	Dúplex	260
Total		1,885.39

Manzana 7		
Lote	Tipo	Área
1	Donación	2,732.33
Total		2,732.33

Manzana 8		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	260.00
2	Dúplex	260.00
3	Dúplex	260.00
4	Dúplex	260.00
5	Dúplex	260.00
6	Dúplex	260.00
7	Área verde común	118.45
8	Área verde común	88.76
Total		1,767.21

Manzana 9		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	260.00
2	Dúplex	260.00
3	Dúplex	294.99
4	Dúplex	260.01
5	Dúplex	260.01
Total		1,335.01

Manzana 10		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	442.69
2	Dúplex	410.10
3	Dúplex	364.62
Total		1,217.41

Manzana 11		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	303.10
2	Dúplex	260.71





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

3	Dúplex	260.00
4	Dúplex	267.44
5	Dúplex	260.08
6	Dúplex	260.00
7	Dúplex	260.00
8	Dúplex	260.00
9	Dúplex	260.00
Total		2,391.33

Manzana 12		
Lote	Tipo	Área
1	Unifamiliar	182.00
2	Dúplex	260.00
3	Dúplex	260.00
4	Área verde común	170.83
5	Área verde común	835.55
6	Estacionamiento	50.00
7	Estacionamiento	87.50
Total		1,845.88

Manzana 13		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	261.52
2	Dúplex	561.51
3	Dúplex	260.00
4	Dúplex	260.00
5	Dúplex	260.00
6	Dúplex	260.00
7	Dúplex	396.35
Total		2,259.38

Manzana 14		
Lote	Tipo	Área
1	Dúplex	260.00
2	Dúplex	260.00
3	Dúplex	260.00
4	Dúplex	260.00
5	Dúplex	260.00
6	Dúplex	260.00
7	Dúplex	260.00
8	Dúplex	260.00
9	Dúplex	260.00
10	Área verde común	114.21
11	Estacionamiento	50.00
Total		2,504.21





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

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

Coordenadas UTM del Polígono del proyecto

Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenadas	
Est.	PV				Y	X
				1	2,293,924.7699	469,307.7360
1	2	N69°09'34.88"W	6.53	2	2,293,927.0916	469,301.6372
2	3	N79°37'35.87"W	63.08	3	2,293,938.4490	469,239.5930
3	4	N26°40'10.93"E	62.44	4	2,293,994.2420	469,267.6170
4	5	N64°56'23.32"W	27.88	5	2,294,006.0509	469,242.3620
5	6	N64°27'54.02"W	17.22	6	2,294,013.4730	469,146.9817
6	7	S50°50'05.08"W	102.98	7	2,293,948.4345	469,115.8997
7	8	S53°59'41.06"W	38.42	8	2,293,925.8477	469,082.0286
8	9	S59°01'28.13"W	39.51	9	2,293,905.5156	469,105.2361
9	10	S11°28'47.83"E	116.61	10	2,293,791.2422	469,147.0552
10	11	N78°10'04.92"E	42.73	11	2,293,800.0030	469,162.3927
11	12	S12°29'25.15"E	70.92	12	2,293,730.7647	469,307.2554
12	13	N89°57'19.78"E	144.86	13	2,293,730.8773	469,307.2058
13	14	N00°02'40.22"W	63.88	14	2,293,794.7532	469,307.3735
14	15	N00°07'38.14"E	75.52	15	2,293,870.2716	469,307.5997
15	16	N01°45'28.92"E	7.37	16	2,293,877.6423	469,307.7360
16	1	N00°09'56.54"E	47.13	1	2,293,924.7699	469,226.8257
SUPERFICIE = 44,861.747 m2						

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

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de 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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

del proyecto.

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

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

QUINTO. - El **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los artículos 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 **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

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 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,





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

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. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.
2. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
3. Respecto a las actividades de forestación señaladas por el **promovente**, éste deberá utilizar exclusivamente especies nativas y endémicas del área del **proyecto**, acordes a las condiciones ecológicas del sitio. Para tal efecto, en un plazo máximo de 30 días hábiles contados a partir de la recepción del presente Oficio, deberá presentar ante esta oficina de representación la propuesta de especies a emplear, acompañada de la justificación técnica correspondiente. Asimismo, deberá notificar a esta autoridad la ejecución de dichas actividades.
4. En el supuesto de generar residuos peligrosos, deberá realizar el registro como generador conforme al trámite **SEMARNAT-07-017**, o en su caso presentar el registro como generador de residuos peligrosos de la constructora encargada del **proyecto** en un plazo no mayor a 3 meses.
5. En el caso de las poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, el **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

6. Presentar en un plazo máximo de 30 días hábiles contados a partir de la recepción del presente Oficio, copia de los comprobantes de recolección de residuos sólidos urbanos por parte de la autoridad competente que le brindará a el **promoviente** el servicio de recolección.
7. 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.
8. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs. a 18:00 hrs. para respetar los límites de ruidos establecidos.
9. Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SDS**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, el **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 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.
10. 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.
11. Queda prohibido realizar actividades de mantenimiento, reparación o lavado de maquinaria, equipo y/o vehículos dentro del área del **proyecto**, con la finalidad de prevenir la contaminación del suelo y, en su caso, de los cuerpos de agua cercanos. En caso de requerirse dichas actividades, éstas deberán llevarse a cabo en sitios autorizados fuera del área del **proyecto**, que cuenten con las condiciones adecuadas para el manejo y disposición de residuos y sustancias peligrosas. Asimismo, el **promoviente** deberá implementar las medidas necesarias para evitar derrames de combustibles, aceites u otras sustancias contaminantes durante la operación del **proyecto**.
12. Deberán notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con tres meses de antelación,





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

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

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

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

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

DECIMOPRIMERO. - La **SEMARNAT**, a través de la **PROFEPA** vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental.





Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/ 1254/2026

Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del **RLGEEPAMEIA**.

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

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

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

ATENTAMENTE
EL TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN

MTRO. JOSÉ RENTERÍA GONZÁLEZ

- C.c.p.- DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento y efecto.
- C.c.p.- LIC. HECTOR JAVIER SANTANA GARCÍA.- Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
- C.c.p.- ING. ROBERTO RODRÍGUEZ MEDRANO.- Encargado de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- C.c.e.p.- ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS.- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial- CDMX
- C.c.e.p.- LIC. JULIO CÉSAR GARCÍA VERGARA.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- Para su conocimiento y efecto.- CDMX
- C.c.p.- Archivo 18NA2026TD007

No. Bitácora: 18/MP-0085/01/26
JGR/REPA/cgl



2026
año de
Margarita
Maza