



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



239



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

Tepic, Nayarit a 20 de abril de 2026

Asunto: Se emite Resolutivo.



**REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
VALLE DORADO NAY, S.A. de C.V.**

Correo electrónico: [REDACTED]
Presente

Personas autorizadas para recibir notificaciones:
[REDACTED]

Una vez analizada y evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada **VALLE DORADO NAY, S.A. de C.V.** que en lo sucesivo se denominará como el **promovente**, para los **proyectos** denominados "**Conjunto Habitacional y Comercial Amarena Valle Dorado**"; se localiza dentro del fraccionamiento Valle Dorado, en la localidad de Mezcales, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; coordenadas UTM de referencia: X= 471,823.3402, y Y= 2,291,205.5229, DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 05 de febrero de 2026, se recibió en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito del 04 del mismo mes y año, mediante el cual el **promovente** ingreso la MIA-P del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2026TD012**.
- II. Que el 12 de febrero de 2026, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0006/26**, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutive derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 05 al 11 de febrero de 2026 y extemporáneos.



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/1351/2026

- III. Que el *09 de febrero de 2026* mediante escrito con misma fecha, el **promoviente** presentó la página del periódico con fecha de *07 de febrero* del mismo año en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA).
- IV. Que el *19 de febrero de 2026*, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA- P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V. Que mediante oficios **ORENAY/UGA/0719/2026**, **ORENAY/UGA/0721/2026** y **ORENAY/UGA/0720/2026** todos con fecha del *20 de febrero de 2026*, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Bandera, a la Secretaría de Desarrollo Sustentable (**SDS**) y al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (OROMAPAS) respectivamente el ingreso al proceso de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VI. Que el *09 de marzo de 2026*, mediante el oficio núm. **ORENAY/UGA/0854/2026**, esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó opinión técnica a la Dirección General de Restauración Ambiental respecto al **proyecto**.
- VII. Que el *27 de marzo de 2026*, mediante el oficio num. **D.G 0708/2026**, la dependencia OROMAPAS extendió su respuesta al oficio **ORENAY/UGA/0720/2026** con fecha de *20 de febrero de 2026*. Las observaciones serán incluidas en el **Considerando 11** del presente oficio **Opiniones Recibidas**.
- VIII. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se han recibido respuesta a los oficios **ORENAY/UGA/0719/2026**, **ORENAY/UGA/0721/2026**, y **ORENAY/UGA/0854/2026** referidos en los Resultandos V y VI respectivamente, del presente Oficio por lo que se considera que no tienen inconveniente con la realización





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

del **proyecto**.

CONSIDERANDO

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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, 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.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

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

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de la información adicional, de acuerdo con lo manifestado por el **promoviente** en éstas, el **proyecto** consiste en un desarrollo habitacional de alta densidad con integración comercial, concebido para consolidar un conjunto arquitectónico funcional, accesible y armónico con el entorno urbano existente, se desarrolla en una superficie total de 4,590.23 m² y se compone de nueve edificios habitacionales de tres niveles, con un total de 54 departamentos, así como un edificio comercial de dos niveles que integra 15 locales distribuidos en planta baja y alta. El diseño general contempla vialidades interiores, estacionamientos, áreas verdes, alberca, casa club y terraza, garantizando una adecuada relación entre áreas construidas y libres.

Superficie general del predio

El proyecto se desarrollará sobre dos lotes contiguos identificados como CB-2A y CB-2B, con superficies de 1,179.12 m² y 3,411.11 m², respectivamente, lo que representa una superficie total de 4,590.23 m² de terreno destinada al conjunto arquitectónico.

Superficies construidas por componente

Desglose de superficies construidas por componente

Concepto	Descripción	Niveles	Superficie construida (m ²)	Superficie de terreno ocupada (m ²)
Área habitacional	9 edificios de tres niveles con 54 departamentos (promedio 73.85 m ² por unidad)	3	4,123.90	1,465.30
Área comercial	Edificio de dos niveles con 15 locales comerciales	2	1,041.45	471.30
Áreas comunes y amenidades	Casa club, alberca, terraza y circulaciones peatonales	—	---	500
Estacionamientos	54 cajones	—	---	1,603.36





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

y áreas de circulación	habitationales + 14 comerciales			
Áreas verdes y recreativas	jardines, andadores y zonas de esparcimiento	—	—	550
TOTAL	—	—	≈ 5,1.35	4,590.23

Parámetros de ocupación y aprovechamiento

- Superficie de desplante (COS): $1,936.6 \text{ m}^2 / 4,590.23 \text{ m}^2 = 0.42$
- Superficie construida total (CUS): $5,165.35 \text{ m}^2 / 4,590.23 \text{ m}^2 = 1.13$
- Altura máxima edificada: 9.0 m aprox. (tres niveles)
- Número total de niveles construidos: 3 en área habitacional, 2 en área comercial

Obras de urbanización complementarias

- Dentro del predio se ejecutarán las siguientes obras de urbanización interna:
- Pavimentación de accesos y circulaciones en concreto hidráulico.
- Banquetas y guarniciones de concreto con rampas de accesibilidad universal.
- Señalización vial y peatonal interna.
- Red subterránea de energía eléctrica y alumbrado público.
- Redes independientes de agua potable, drenaje sanitario y pluvial.
- Áreas verdes con jardinería, mobiliario urbano y sistema de riego.

Programa general de trabajo

El programa de ejecución del proyecto se estima en un plazo total de 48 meses (4 años), dividido en cuatro fases principales que garantizan una construcción ordenada y progresiva:

Concepto de trabajo	Duración (meses)	Descripción
Fase 1. Trabajos preliminares	1 – 6	Limpieza, trazo, nivelación, preparación del terreno y habilitación de accesos provisionales.
Fase 2. Obras de urbanización e infraestructura	7 – 20	Construcción de redes de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica subterránea, alumbrado público, guarniciones y banquetas.
Fase 3. Edificación	21 – 41	Cimentación, estructura, albañilería, instalaciones y acabados en los edificios habitacionales y comerciales.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

Fase 4. Obras exteriores y equipamiento	42 – 48	Jardinería, señalización, mobiliario urbano, limpieza final y entrega del conjunto.
---	---------	---

El avance constructivo se realizará por etapas y bloques, permitiendo la ejecución paralela de obras de infraestructura y edificación, con el objetivo de optimizar recursos y tiempos de conexión a servicios.

Etapas de trabajos preliminares

El proyecto contempla la limpieza, despalme y trazo topográfico del terreno natural, retirando el material superficial con escombros identificado en los primeros 60-90 cm del perfil estratigráfico. Se ejecutará una excavación general de 1.20 m para el desplante de la losa de cimentación, conforme al estudio de mecánica de suelos, que recomienda la eliminación de la capa arcillosa superficial expansiva y la sustitución por una plataforma de material de banco compactado al 95 % PROCTOR estándar. Las actividades incluyen también el trazo de ejes estructurales, instalación de cercado perimetral y habilitación de accesos provisionales para maquinaria.

Etapas de construcción

El sistema estructural se ejecutará en concreto armado con columnas, trabes y losas macizas, conforme al proyecto estructural 'Departamentos Amarena'. La cimentación se resolverá mediante losa rigidizada con contra trabes sobre plataforma de 1.20 m de espesor con capa rompedora de capilaridad y gravón de 3". La capacidad de carga admisible del terreno es de 8.13 t/m², con módulo de reacción vertical $K_v = 0.32 \text{ kg/cm}^3$, y coeficiente sísmico 0.64, correspondiente a Zona D de alto peligro sísmico y Terreno Tipo II.

El procedimiento constructivo de cimentación incluye:

- Colocación de hule negro y plantilla de concreto pobre $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$.
- Armado y colado monolítico de losa y contra trabes.
- Uso de concreto $f'c = 250 \text{ kg/cm}^2$ para elementos estructurales verticales y horizontales.
- Muros de block de jalcreto confinados con castillos y dalas.

Los acabados serán de tipo residencial, con pisos de loseta cerámica, pintura vinílica, cancelería de aluminio anodizado y barandales metálicos anticorrosivos.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

Etapas de operación y mantenimiento

Una vez concluida la obra, el conjunto contará con sistemas de servicios integrados (agua, drenaje, energía eléctrica, alumbrado y telefonía). El mantenimiento preventivo incluirá:

- Revisión anual de impermeabilizantes, sellos y pintura.
- Limpieza y conservación de áreas verdes y andadores.
- Mantenimiento semestral de alberca, equipo de bombeo y alumbrado.
- Supervisión de fisuras menores en muros o losas por dilataciones naturales.

Obras asociadas al proyecto

Se incluyen obras complementarias dentro del conjunto:

- Vialidades internas con pavimento rígido de 15 cm de espesor y sub base de 20 cm, conforme al diseño geotécnico.
- Banquetas y guarniciones de concreto hidráulico.
- Áreas verdes y jardinería con sistema de riego manual.
- Cuarto de máquinas y cuarto de basura techados.
- Instalaciones subterráneas para energía y datos.

Vida útil del proyecto

De acuerdo con los materiales estructurales y especificaciones constructivas, la vida útil del desarrollo se estima en mínimo 50 años, siempre que se apliquen los programas de mantenimiento recomendados y se conserven las condiciones de drenaje y cimentación estables.

Etapas de abandono del sitio

El presente **proyecto** no contempla una fase de abandono, dado que corresponde a un conjunto habitacional de carácter permanente destinado a vivienda y actividades comerciales complementarias. La infraestructura y edificaciones están proyectadas para una vida útil prolongada bajo un esquema de mantenimiento preventivo,



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

con el objetivo de garantizar su funcionalidad, seguridad y habitabilidad a largo plazo. En consecuencia, no se considera ningún proceso de desmantelamiento, demolición o restitución del sitio, salvo los trabajos propios de conservación y modernización que pudieran efectuarse durante su operación.

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

Durante las distintas etapas del proyecto (construcción y operación), se prevé la generación controlada de residuos sólidos, líquidos y emisiones atmosféricas propias de la actividad constructiva y del uso habitacional posterior. A continuación, se describen los tipos de residuos y las medidas de manejo ambiental aplicables.

Desechos sólidos

Durante la etapa de construcción se generarán principalmente residuos inertes y no peligrosos, como restos de concreto, acero, madera, plásticos, cartón, empaques de materiales y basura común del personal. Todos los residuos sólidos serán acopiados temporalmente en contenedores específicos, separados por tipo, y retirados periódicamente por la empresa GIRRSA, encargada del servicio municipal de recolección y disposición final de residuos sólidos urbanos en Bahía de Banderas, Nayarit.

Durante la etapa de operación, los residuos domésticos generados por los habitantes y comercios del conjunto se manejarán de manera ordinaria, mediante separación en orgánicos e inorgánicos, para su recolección por el mismo servicio municipal. La disposición final de los residuos se realizará en el Relleno Sanitario de Brasiles, ubicado en la localidad del mismo nombre, el cual es el único en Nayarit que cumple con la NOM-083-SEMARNAT, garantizando un manejo ambientalmente adecuado y el aprovechamiento de biogás y lixiviados.

Manejo de residuos peligrosos

En fase constructiva se podrán generar cantidades menores de residuos considerados peligrosos, como envases de pintura, solventes, aceites usados, trapos impregnados y residuos de limpieza de herramientas. Estos residuos se almacenarán temporalmente en contenedores etiquetados y con tapa hermética, ubicados en un área exclusiva, protegida del sol y la lluvia, conforme a la **NOM-052-SEMARNAT-2005**. Su disposición final se realizará mediante empresas autorizadas por SEMARNAT para la recolección y transporte de residuos





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

peligrosos.

Desechos líquidos

Durante la construcción, los desechos líquidos provendrán del agua de limpieza y curado, así como del consumo del personal. El **proyecto** contará con baños portátiles cuyo mantenimiento y disposición de aguas residuales será responsabilidad de la empresa contratada para su servicio. En operación, las aguas residuales domésticas serán conducidas hacia la red municipal de drenaje sanitario, conforme a la factibilidad emitida por **OROMAPAS** Bahía de Banderas, para su tratamiento en la planta correspondiente.

Emisiones a la atmósfera

Las emisiones atmosféricas durante la etapa constructiva se limitarán a polvo y gases de combustión de maquinaria y vehículos. Se aplicarán medidas de mitigación como riegos de control de polvo con agua reciclada, mantenimiento periódico de maquinaria, y limitación de velocidad al interior del sitio. Durante la operación, las emisiones serán mínimas, propias del tránsito vehicular y actividades domésticas.

Contaminación por ruido

Durante la construcción, el ruido será generado principalmente por maquinaria ligera, mezcladoras, cortes y maniobras de transporte. El horario de trabajo se limitará a las 7:00 a 19:00 horas, conforme a los lineamientos municipales. En operación, los niveles de ruido serán propios del uso habitacional y comercial, dentro de los límites establecidos por la NOM-081-SEMARNAT-1994.

Cuantificación de residuos sólidos a generarse

La estimación de la cantidad de residuos sólidos se realizó considerando las etapas constructiva y de operación del proyecto, con base en los factores de generación promedio establecidos por la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nayarit (SEMANAY) en el Programa Estatal para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos Sólidos Urbanos y de Manejo Especial del Estado de Nayarit, así como en los criterios complementarios de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR) y la NOM-





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

083-SEMARNAT-2003.

Para la fase de construcción, se consideró un factor de generación de entre 30 a 50 kg/m² de superficie construida, dependiendo del tipo de material y del avance de obra, aplicando un promedio de 9.5 toneladas totales por cada 190 m² edificados, equivalente a 0.26 m³ por m² de construcción.

Para la etapa de operación, se aplicaron los parámetros de generación de residuos domésticos urbanos equivalentes a 0.8 kg/habitante/día, conforme al promedio nacional establecido por INEGI (2020) y adoptado en el Programa Estatal como referencia para zonas urbanas con densidad media y alta, como el municipio de Bahía de Banderas.

Etapas	Tipo de residuo	Cantidad estimada	Disposición final
Construcción	Residuos inertes (concreto, block, madera, escombros)	50 m ³	Recolección municipal / reciclaje parcial en sitio
Construcción	Basura común y envolturas	10 m ³	Recolección GIRRSA
Operación	Residuos domésticos	0.8 kg/persona/día	Recolección GIRRSA – Relleno Sanitario de Brasiles
Operación	Jardinería y mantenimiento	0.2 m ³ /semana	Compostaje / recolección municipal

Metodología de cálculo: Los cálculos se basaron en el área total construida del conjunto (5,438 m²) y el número estimado de ocupantes (aproximadamente 136 personas en régimen habitacional permanente). Se aplicaron los factores de generación mencionados, correlacionando el volumen y masa de residuos con la superficie edificada y la densidad poblacional proyectada, conforme a los criterios técnicos del Programa Estatal para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos Sólidos Urbanos y de Manejo Especial del Estado de Nayarit, elaborado por la SEMANAY, actualmente Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nayarit (SDS).

Infraestructura para manejo y disposición de residuos

El conjunto contará con un cuarto de basura techado y ventilado, con espacio para contenedores diferenciados (orgánico, inorgánico y reciclable). La recolección se realizará mediante el servicio de GIRRSA, en coordinación



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

con la Dirección de Servicios Públicos Municipales del Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Recursos naturales aprovechados durante todas las etapas

Durante la construcción se emplearán recursos naturales controlados, principalmente agua para mezclas y curado, grava, arena y cemento, adquiridos de proveedores locales con permisos vigentes. En operación, el consumo de agua potable, energía eléctrica y gas LP se mantendrá dentro de los rangos domésticos establecidos por los organismos operadores. Se fomentará el uso racional de los recursos mediante campañas internas de ahorro de agua y energía.

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

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

Que el **promoviente** reviso y citó en la MIA-P los Artículos de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, La ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, de la Ley General para la





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

Prevención y Gestión Integral de los Residuos, de la Ley General de Vida Silvestre, de la Ley General de Cambio Climático, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental y del Programa de Ordenamiento General del Territorio que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).

La zona del **proyecto** se encuentra en la región 6.32 a la que le corresponde la Unidad de Ambiental Biofísica (UAB) 65, Sierras de la Costa de Jalisco y Colima, por el documento técnico del **POEGT**, la cual tiene una superficie de 16,531.15 Km² comprendiendo parte de la región Norte del Estado de Jalisco y Sur del Estado de Nayarit. A la **UAB** 65 le corresponde a una política ambiental de protección, preservación y aprovechamiento sustentable con una prioridad de atención baja.

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

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

Norma (año)	Objeto / Alcance	Criterio de aplicabilidad a AMARENA	Obligaciones / Parámetros clave	Evidencia / Entregable	Responsable	Etapas (Obra/Operación)	Estatus (Cumple/Plan/N.A.)	Observaciones
NOM-002-SE-MAR-NAT-1996	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 pretratamiento, 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





Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



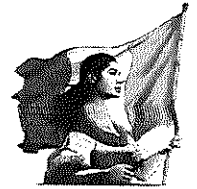
Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

								control de calidad en punto de entrega.
NOM-041-SE-MAR-NAT-2006	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 anti-contaminación en acceso a obra.
NOM-045-SE-MAR-NAT-1996	Opacidad de humo en vehículos que usan diésel.	Aplica por maquinaria y camiones a diésel en obra.	Cumplir límites de opacidad; mantenimiento de motores; uso de diésel de ultra bajo azufre.	Constancias de verificación; registros de mantenimiento; inspecciones en sitio.	Contratista / Residente de obra	Obra	Plan	Incluir cláusula contractual de retiro de equipo que incumpla límites.
NOM-052-SE-MAR-NAT-2005	Características, listado y límites para clasificar residuos GVVFFXpe-ligeros.	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 CRET; contratos con gestores; bitácoras de generación.	Contratista / Responsable ambiental del proyecto	Obra	Plan	Capacitar cuadrillas en segregación RP vs RME vs RSU.



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/1351/2026

NOM-059-SE-MAR-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-SE-MAR-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-SE-MAR-NAT-2011	Criterios para clasificación y planes de manejo de residuos de manejo especial (RME).	Aplica por generación de escombro, sobrantes de construcción, cartón, plásticos, madera.	Segregación, acopio temporal, valorización y plan de manejo de RME; trazabilidad a destino autorizado.	Plan de Manejo de RME; bitácoras de salida; CFDI y evidencia fotográfica de destino.	Contratista / Responsable ambiental	Obra	Plan	Alinear con requisitos municipales para escombro.
NOM-083-SE-	Especificaciones	Aplicación indirecta:	Verificar que el	Contratos/constan-	Contratista /	Obra y Operación	Plan	Adjuntar pa-





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

MAR-NAT-2003	para sitios de disposición final de RSU y RME.	obligar a que la disposición sea en rellenos/estaciones autorizadas.	destino final cuente con autorización vigente; prohibir tiraderos a cielo abierto.	cias de disposición; tickets de báscula; oficio del municipio/operador.	Responsable ambiental			drón de sitios autorizados por municipio/estado.
NOM-001-SE-MAR-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-SE-MAR-NAT-2002 (condicional)	Lodos y biosólidos: especificaciones sanitarias y ambientales para su manejo y disposición/uso.	Aplica solo si AMARENA 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-SE-MAR-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 re-





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

								gla- mentos muni- cipes.
--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------------------

De la vinculación del proyecto con el Programa de Desarrollo Urbano Bahía de Banderas 2024-2027

Con fundamento en las Compatibilidades Urbanísticas emitidas por la Dirección de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bahía de Banderas, correspondientes a los predios propiedad de Eduardo Uribe Ortega y otros y Nexus C.B. Patrimonios S. de R.L., se confirma que ambos terrenos donde se desarrollará el proyecto "Conjunto Habitacional y Comercial Amarena Valle Dorado" se ubican dentro del centro urbano de Valle Dorado, con una superficie total aproximada de 4,590.23 m².

Ambas compatibilidades establecen que los predios cuentan con clasificación de uso de suelo H211 (Habitacional de Densidad Alta), conforme al Plano de Normatividad de Utilización del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano de Valle Dorado. Dicho uso de suelo permite tres modalidades de desarrollo:

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda plurifamiliar horizontal
- Vivienda plurifamiliar vertical

Estas modalidades son plenamente compatibles con el proyecto arquitectónico propuesto, el cual contempla un conjunto habitacional vertical de tres niveles y un bloque comercial de dos niveles en planta baja, conforme a la normatividad vigente.

Las compatibilidades fueron emitidas por la Dirección de Ordenamiento Territorial, área adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

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**





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

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

Área de influencia del proyecto.

AI Directa (Huella del proyecto) Polígono del predio (CB-2, 4 590.23 m²). Evaluación de ocupación de suelo, desmontes, drenaje, emisiones y seguridad.

AI Inmediata (100 m) Entorno inmediato afectado por ruido, polvo, maniobras, accesos temporales y primeros efectos pluviales.

AI Local (250 m) Operación: tráfico local, estacionamiento, aire/ruido de fondo, sombreamiento, conexiones hidráulicas y sanitarias.

AI Extendida (500 m) Interacción con red pluvial y sanitaria local, conectividad vial a colectoras y receptores sensibles.

AI acumulativa (1 000 m) Efectos acumulativos y sinérgicos: accesos a la Federal 200, arterias principales, nodos de servicios regionales

Delimitación del Sistema Ambiental.

El Sistema Ambiental Amarena abarca una superficie aproximada de 186 hectáreas e integra los fraccionamientos Valle Dorado, Los Encantos y Rincón del Cielo, así como el área comercial Lago Real y su entorno urbano inmediato.

Este sistema representa una unidad ambiental homogénea en cuanto a su grado de urbanización, infraestructura, relieve y dinámica ecológica urbana, permitiendo analizar de forma integrada los factores físico-naturales y antrópicos que intervienen en el funcionamiento ambiental del sitio.

El polígono fue delimitado en coordenadas geográficas WGS-84 (EPSG: 4326) y proyectado en UTM Zona 13N.

Medio biótico.

El Sistema Ambiental Amarena se localiza en la planicie costera de Bahía de Banderas, dentro de una zona que ha experimentado una transformación profunda del paisaje natural debido al crecimiento urbano y a la expansión de fraccionamientos habitacionales, comerciales y de servicios.

La vegetación original del sitio correspondía a selva mediana subcaducifolia, propia del clima cálido subhúmedo con





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

lluvias en verano (Aw), sin embargo, en la actualidad se encuentra totalmente sustituida por coberturas secundarias y ornamentales, con remanentes aislados en áreas agrícolas y lotes sin urbanizar

Vegetación

El análisis de fotointerpretación satelital (2024) y observaciones de campo en el sistema ambiental delimitado indican las siguientes coberturas:

Tipo de cobertura	Porcentaje estimado dentro del sistema ambiental	Características predominantes
Vegetación secundaria urbana	25 %	Árboles dispersos en vialidades, camellones, patios y jardines.
Vegetación agrícola o en abandono	15 %	Pastos y herbáceas espontáneas (<i>Cynodon dactylon</i> , <i>Panicum maximum</i>).
Áreas verdes ajardinadas	10 %	Especies ornamentales y exóticas de mantenimiento intensivo.
Superficies urbanizadas (pavimento, construcciones)	50 %	Sin cobertura vegetal natural.

En conjunto, la cobertura vegetal natural no supera el 10 % del sistema ambiental, reflejando un alto grado de sustitución y fragmentación ecológica.

a) Especies presentes

En el entorno urbano y áreas residuales del sistema ambiental se identifican especies ornamentales, ruderales y naturalizadas, entre las cuales destacan:

Especies arbóreas ornamentales y de sombra:

- *Ficus benjamina* (ficus)
- *Delonix regia* (flamboyán)
- *Terminalia catappa* (almendro)
- *Mangifera indica* (mango)
- *Leucaena leucocephala* (guaje)
- *Pithecellobium dulce* (guamúchil)





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

- Cocos nucifera (palma de coco)
- Casuarina equisetifolia (casuarina)
- Azadirachta indica (neem)

Especies herbáceas y arbustivas comunes:

- Bougainvillea glabra (bugambilia)
- Hibiscus rosa-sinensis (hibisco)
- Euphorbia hirta
- Ageratum houstonianum
- Portulaca oleracea
- Bidens pilosa
- Amaranthus sp.
- Cyperus rotundus

Estas especies cumplen funciones de sombra, ornato y estabilización superficial, aunque no conforman comunidades naturales estables, sino asociaciones secundarias urbanas.

b) Especies protegidas o endémicas

No se registran especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 dentro del polígono ni en el entorno inmediato. No obstante, en los bordes agrícolas del sistema ambiental podría encontrarse individuos dispersos de especies nativas como Bursera simaruba o Tabebuia rosea, consideradas de valor ecológico local y recomendable para reforestación compensatoria.

c) Estado de conservación

El estado de conservación del componente vegetal se califica como muy alterado (grado alto de antropización).

Los factores que han condicionado su degradación son:

- Urbanización intensiva y pavimentación de suelos.
- Eliminación de vegetación nativa.
- Sustitución por especies exóticas ornamentales.
- Fragmentación total del hábitat y pérdida de conectividad ecológica.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

Pese a ello, las áreas verdes existentes mantienen funciones ecológicas residuales relacionadas con microclima, retención de polvo y captura marginal de carbono.

Fauna.

El área correspondiente al Sistema Ambiental Amarena, dentro de la planicie costera de Bahía de Banderas, presenta actualmente un entorno urbano consolidado con escasa cobertura vegetal natural y alta densidad de construcciones. Estas condiciones han determinado la sustitución casi total de las comunidades faunísticas originales, siendo reemplazadas por especies sinantrópica y generalistas —aquellas que se adaptan fácilmente a ambientes modificados por el ser humano—.

No obstante, en los bordes agrícolas o áreas no urbanizadas aún se observan algunas especies nativas con cierto grado de movilidad, que utilizan estos espacios como hábitats secundarios o de tránsito.

a) Fauna potencial original

De acuerdo con registros de la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO) y estudios previos en ecosistemas de selva mediana subcaducifolia del Pacífico central mexicano, la fauna original de la zona estaba compuesta por especies de amplia distribución tropical.

Entre las más representativas se encontraban:

Mamíferos medianos:

- *Nasua narica* (pisote o coatí).
- *Procyon lotor* (mapache).
- *Didelphis marsupialis* (tlacuache).
- *Sciurus aureogaster* (ardilla).
- *Conepatus leuconotus* (zorrillo).

Aves:

- *Icterus pustulatus* (calandria).
- *Aratinga canicularis* (perico frente naranja).
- *Columba flavirostris* (paloma ala blanca).
- *Crotophaga sulcirostris* (tijo).
- *Falco sparverius* (cernícalo americano).





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

Reptiles y anfibios:

- *Sceloporus variabilis* (lagartija de collar).
- *Boa imperator* (boa constrictora).
- *Rhinella marina* (sapo marino).

La transformación urbana eliminó el hábitat de la mayoría de estas especies, que hoy solo subsisten en corredores verdes periféricos o en las sierras cercanas.

b) Fauna actual (sinantrópica y urbana)

Las observaciones de campo y los registros locales indican que el sistema ambiental alberga actualmente especies adaptadas al entorno humano. Estas especies encuentran refugio, alimento y sitios de anidación en jardines, techumbres, postes y áreas verdes urbanas.

Aves:

- *Columba livia* (paloma doméstica).
- *Passer domesticus* (gorrión común).
- *Quiscalus mexicanus* (zanate o tordo).
- *Tyrannus melancholicus* (papamoscas tropical).
- *Zenaida asiatica* (tortola).
- *Amazilia rutila* (colibrí canelo).
- *Melanerpes aurifrons* (carpintero cheje).

Mamíferos:

- *Mus musculus* (ratón doméstico).
- *Rattus* (rata negra).
- *Didelphis marsupialis* (tlacuache común).



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

- *Artibeus jamaicensis* (murciélago frugívoro).

Reptiles:

- *Hemidactylus frenatus* (gecko casero).
- *Anolis nebulosus* (anolis pardo).
- *Sceloporus variabilis* (lagartija de collar).

Anfibios:

- *Rhinella marina* (sapo marino), observado ocasionalmente en temporada de lluvias.

Invertebrados:

- Abejas (*Apis mellifera*), mariposas (*Danaus plexippus*, *Papilio* sp.), grillos, cucarachas, escarabajos y hormigas.

Estas especies conforman la fauna urbana estable, desempeñando funciones ecológicas básicas como polinización, dispersión de semillas y control biológico de insectos.

c) Especies protegidas o de interés

No se registran especies incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 dentro del entorno inmediato del proyecto.

Sin embargo, se ha documentado la presencia ocasional de aves migratorias (orden Passeriformes y Falconiformes), que utilizan el corredor costero del Pacífico mexicano durante los meses de octubre a marzo.

Por ello, el sistema ambiental conserva un valor ecológico de tránsito estacional para estas especies, aunque sin sitios de anidación permanentes.

d) Estado de conservación

El estado de conservación faunístico es altamente modificado, con comunidades simplificadas y dominadas por especies oportunistas.

La pérdida de vegetación nativa, la fragmentación del hábitat y la urbanización intensiva han reducido la diversidad específica original, limitando las funciones ecológicas complejas.

La fauna actual presenta:

- Alta tolerancia al disturbio humano.
- Baja especialización trófica.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

- Movilidad restringida a corredores lineales urbanos (calles, camellones, drenes).

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:

Lista de medidas de mitigación aplicadas.

Las medidas se presentan agrupadas conforme al nivel de significancia del impacto ambiental (alta, media y baja), de acuerdo con la Matriz 9 de Significancia del Impacto Ambiental del Proyecto AMARENA.

Medidas asociadas a impactos de significancia MEDIA

Los impactos de significancia media corresponden principalmente a alteraciones temporales del suelo, aire, agua superficial, ruido, paisaje y generación de residuos durante la etapa de construcción. Estos impactos son



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

característicos de obras civiles en zonas urbanas consolidadas y son totalmente manejables mediante la aplicación de medidas convencionales de control ambiental.

Tabla 6-1- Medidas a impacto de significancia media

Clave del impacto	Componente ambiental	Actividad generadora	Impacto identificado	Significancia	Medida ambiental propuesta	Etapas	Responsable
I-SUE-02	Suelo	Excavación y cimentaciones	Modificación moderada del subsuelo	Media	Delimitación del área de trabajo, control del tránsito de maquinaria, acopio y reutilización del material producto de excavación.	Construcción	Contratista
I-AGU-SUP-01	Agua superficial	Escorrentamientos pluviales en obra	Arrastre temporal de sedimentos	Media	Implementación de obras provisionales de control pluvial, limpieza de cunetas y estabilización de superficies expuestas.	Construcción	Contratista
I-AIR-01	Aire	Polvo y emisiones de maquinaria	Incremento temporal de partículas	Media	Riego periódico de superficies, mantenimiento preventivo de maquinaria y control de velocidad.	Construcción	Contratista
I-RUI-01	Ruido	Uso de maquinaria y transporte	Incremento temporal de niveles de ruido	Media	Restricción de horarios, uso de equipo en buen estado y comunicación con colindancias.	Construcción	Contratista
I-RES-01	Residuos	Generación de RME y RSU	Incremento temporal de residuos	Media	Separación, almacenamiento temporal y disposición final en sitios autorizados conforme a plan de manejo.	Construcción	Contratista





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

Medidas asociadas a impactos de significancia BAJA

Los impactos de baja significancia corresponden a efectos localizados y de corta duración, asociados principalmente a la limpieza inicial del terreno, retiro de vegetación ornamental, desplazamiento de fauna sinantrópica y consumo temporal de agua durante la obra.

Tabla 6-2- Medidas a impacto de significancia baja

Clave del impacto	Componente ambiental	Actividad generadora	Impacto identificado	Significancia	Medida ambiental propuesta	Etapas	Responsable
I-SUE-01	Suelo	Limpieza y nivelación	Alteración superficial mínima del suelo urbano	Baja	Ejecución controlada de limpieza sin remoción de capa orgánica y restitución de condiciones del sitio.	Preparación del sitio	Contratista
I-FLO-01	Flora	Retiro de vegetación ornamental	Pérdida mínima de plantas no nativas	Baja	Reposición de vegetación ornamental dentro del programa de áreas verdes del proyecto.	Preparación del sitio	Promoviente
I-FAU-01	Fauna	Actividad humana y maquinaria	Desplazamiento temporal de fauna sinantrópica	Baja	Evitar agresiones directas y permitir el retorno natural de fauna al concluir las obras.	Construcción	Contratista
I-AGU-SUB-01	Agua subterránea	Uso temporal de agua	Consumo temporal de agua municipal	Baja	Uso eficiente del agua y supervisión del consumo durante la etapa constructiva.	Construcción	Contratista

Medidas asociadas a impactos POSITIVOS de alta significancia

El Conjunto Habitacional y Comercial "Amarena Valle Dorado" genera impactos positivos de alta significancia relacionados con la generación de empleo, derrama económica y fortalecimiento de la infraestructura urbana, los cuales deberán potenciarse mediante el cumplimiento normativo y la contratación de mano de obra local.



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

Tabla 6-3- Medidas a impactos positivos de alta significancia

Clave del impacto	Componente	Impacto positivo	Significancia	Medida de potenciación	Etapas	Responsable
I-SOC-01	Socio economía	Generación de empleo y derrama económica	Alta	Priorizar la contratación de mano de obra local y proveedores de la región.	Construcción y operación	Promoviente
I-INF-01	Infraestructura y servicios	Fortalecimiento de servicios urbanos	Alta	Cumplimiento de factibilidades y correcta integración a redes municipales.	Operación	Promoviente

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

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

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

Descripción y análisis del escenario sin proyecto

Condiciones actuales y tendencia del medio físico

En ausencia del proyecto, el predio mantendría su condición actual como un espacio urbano subutilizado, localizado dentro de un entorno altamente antropizado y consolidado, caracterizado por la presencia de vialidades pavimentadas, infraestructura de servicios públicos, edificaciones habitacionales y comerciales, así como una muy baja sensibilidad ambiental.





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

El suelo continuaría expuesto a procesos de compactación, acumulación de residuos urbanos y degradación estética, propios de terrenos sin un uso definido en zonas urbanas consolidadas. No se prevé una recuperación natural del suelo, debido a la ausencia de cobertura vegetal natural y a la dinámica urbana circundante.

En cuanto a los componentes aire y ruido, las condiciones ambientales se mantendrían dentro de los rangos habituales del entorno urbano de Valle Dorado, con emisiones y niveles sonoros asociados principalmente al tránsito vehicular y a las actividades cotidianas de la zona.

Los escurrimientos pluviales seguirían ocurriendo de manera superficial, controlados por la infraestructura urbana existente, sin mejoras adicionales en su manejo, lo que podría favorecer el arrastre de sedimentos y residuos sólidos durante eventos de lluvia intensa.

Condiciones del medio biótico en ausencia del proyecto

El predio no presenta vegetación natural ni comunidades vegetales de valor ecológico, predominando elementos de vegetación ornamental dispersa o residual. En el escenario sin proyecto, esta condición se mantendría sin cambios relevantes, sin que se generen procesos de restauración ecológica o incremento en la cobertura vegetal.

La fauna presente corresponde a especies sinantrópicas comunes en ambientes urbanos, altamente adaptadas a la presencia humana. En ausencia del proyecto, la dinámica de estas especies no se modificaría de manera significativa.

Condiciones socioeconómicas sin proyecto

Desde el punto de vista socioeconómico, el escenario sin proyecto implica la permanencia de un predio sin aprovechamiento productivo, lo que limita la generación de empleo, la inversión y la mejora de la imagen urbana en la zona.

La ausencia del Conjunto Habitacional y Comercial Amarena Valle Dorado no contribuiría a la oferta de vivienda formal ni al fortalecimiento de la infraestructura urbana existente.

Síntesis del escenario sin proyecto

En términos generales, el escenario sin proyecto representa una condición de estancamiento ambiental y urbano, en la que no se generan impactos ambientales adicionales, pero tampoco se producen mejoras en la calidad ambiental, paisajística o socioeconómica del sitio.



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

Descripción y análisis del escenario con proyecto

El escenario con proyecto se construye a partir de las condiciones y tendencias identificadas en el escenario sin proyecto, incorporando los impactos ambientales relevantes que generaría el desarrollo del Conjunto Habitacional y Comercial Amarena Valle Dorado en su zona de influencia y en el sistema ambiental asociado, sin considerar la aplicación de medidas de prevención o mitigación ambiental.

Este análisis permite visualizar los cambios ambientales atribuibles directamente a la ejecución de las obras y actividades del proyecto, tanto durante la etapa de construcción como en su fase de operación, con base en los resultados obtenidos en la identificación y evaluación de impactos ambientales desarrollados en los capítulos V y VI del presente estudio.

II. Opiniones recibidas

En respuesta al oficio núm. **ORENAY/UGA/0720/2026** de fecha 20 de febrero de 2026, la dependencia OROMAPAS informa en el oficio núm. **D.G 0708/2026** de fecha 27 de marzo de 2026 lo siguiente:

"Por medio del presente le envió un cordial y respetuoso saludo, a su vez en atención, respuesta y seguimiento al oficio con número ORENAY/UGA/0720/2026 emitido en fecha 20 de febrero de 2026 por la oficina de representación de gestión ambiental, impacto y riesgo ambiental, suscrito por usted con el carácter de Titular mediante el cual hace referencia al procedimiento de manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P) del proyecto denominado "Conjunto Habitacional y Comercial Amarena Valle Dorado", que consiste en la preparación del sitio, construcción, operación mantenimiento de nueve edificios habitacionales de tres niveles con un total de 54 departamentos, así como un edificio comercial de dos niveles que integra 15 locales distribuidos en planta baja y alta, ubicado en la Av. Valle de México, en el Fraccionamiento Valle Dorado, en la Localidad de Mezcales, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit, coordenadas UTM de referencia X= 471.823.3402 Y= 2,291,205.5229, DATUM WGS84. Con la finalidad de aportar los comentarios pertinentes para saber si dichos proyectos tienen acceso a los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, acorde a la demanda de proyecto, así como también saber si el H. Ayuntamiento cuenta con vehículo tipo Vactor, al respecto le exteriorizo lo siguiente:*

Proyecto	Promovente	Ubicación	Agua Potable	Alcantarillado Sanitario
MIA-P Conjunto Habitacional	VALLE DORADO NAY, S.A. DE C.V.	Av. Valle de México, en el fraccionamiento Valle Dorado,	EXISTEN SERVICIOS en Av. Valle de	EXISTEN SERVICIOS en Av. Valle de México, por



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/1351/2026

<i>Proyecto</i>	<i>Promovente</i>	<i>Ubicación</i>	<i>Agua Potable</i>	<i>Alcantarillado Sanitario</i>
Comercial Aramara Valle Dorado		en la localidad de Mezcales, en el municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.	México, por parte de ese Organismo Operador	parte de ese Organismo Operador

[...]"

12. Análisis Técnico.

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

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

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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Inciso O), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación *14 de marzo de 2025*, que se citan a continuación: 1º, 42º fracción III, XV, XXXV inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto “Conjunto Habitacional y Comercial “Amarena Valle Dorado”**, registrado con el número de proyecto **18NA2026TD012**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. – La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **“Conjunto Habitacional y Comercial “Amarena Valle Dorado”** ubicado en dentro del fraccionamiento Valle Dorado, en la localidad de Mezcales, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; coordenadas UTM de referencia: X= 471,823.3402, y Y= 2,291,205.5229, DATUM WGS84.

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

Cuadro de construcción sitio del proyecto

Coordenada Y	Coordenada X
2 291 205.5229	471 823.3402
2 291 279.3992	471 749.6591
2 291 308.5868	471 771.4651
2 291	471 778.1546





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

303.3013	
2 291	471 782.8358
299.5481	
2 291	471 787.5169
295.7950	
2 291	471 792.1981
292.0418	
2 291	471 795.7658
289.1814	
2 291	471 796.8793
288.2886	
2 291	471 801.5605
284.5354	
2 291	471 806.2417
280.7822	
2 291	471 810.9229
277.0290	
2 291	471 815.0538
273.7170	
2 291	471 815.6041
273.2758	
2 291	471 820.8533
269.5226	
2 291	471 824.9665
265.7694	
2 291	471 829.6477
262.0162	
2 291	471 834.3288
258.2630	
2 291	471 839.0100
254.5098	
2 291	471 843.6912
250.7566	
2 291	471 848.3717
247.0025	
2 291	471 853.0538
243.2505	
2 291	471 853.3777
242.9907	
2 291	471 838.3666
224.2584	
2 291	471 823.3402
205.5229	

Superficie total: 4,590.23 m²





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

Que el **proyecto** consiste en un desarrollo habitacional de alta densidad con integración comercial, concebido para consolidar un conjunto arquitectónico funcional, accesible y armónico con el entorno urbano existente, se desarrolla en una superficie total de 4,590.23 m² y se compone de nueve edificios habitacionales de tres niveles, con un total de 54 departamentos, así como un edificio comercial de dos niveles que integra 15 locales distribuidos en planta baja y alta. El diseño general contempla vialidades interiores, estacionamientos, áreas verdes, alberca, casa club y terraza, garantizando una adecuada relación entre áreas construidas y libres.

Superficie general del predio

El proyecto se desarrollará sobre dos lotes contiguos identificados como CB-2A y CB-2B, con superficies de 1,179.12 m² y 3,411.11 m², respectivamente, lo que representa una superficie total de 4,590.23 m² de terreno destinada al conjunto arquitectónico.

Superficies construidas por componente

Desglose de superficies construidas por componente

Concepto	Descripción	Niveles	Superficie construida (m ²)	Superficie de terreno ocupada (m ²)
Área habitacional	9 edificios de tres niveles con 54 departamentos (promedio 73.85 m ² por unidad)	3	4,123.90	1,465.30
Área comercial	Edificio de dos niveles con 15 locales comerciales	2	1,041.45	471.30
Áreas comunes y amenidades	Casa club, alberca, terraza y circulaciones peatonales	—	—	500
Estacionamientos y áreas de circulación	54 cajones habitacionales + 14 comerciales	—	—	1,603.36
Áreas verdes y recreativas	Jardines, andadores y zonas de esparcimiento	—	—	550
TOTAL	—	—	≈ 5,1.35	4,590.23

Parámetros de ocupación y aprovechamiento

- Superficie de desplante (COS): $1,936.6 \text{ m}^2 / 4,590.23 \text{ m}^2 = 0.42$
- Superficie construida total (CUS): $5,165.35 \text{ m}^2 / 4,590.23 \text{ m}^2 = 1.13$
- Altura máxima edificada: 9.0 m aprox. (tres niveles)
- Número total de niveles construidos: 3 en área habitacional, 2 en área comercial





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

Obras de urbanización complementarias

- Dentro del predio se ejecutarán las siguientes obras de urbanización interna:
- Pavimentación de accesos y circulaciones en concreto hidráulico.
- Banquetas y guarniciones de concreto con rampas de accesibilidad universal.
- Señalización vial y peatonal interna.
- Red subterránea de energía eléctrica y alumbrado público.
- Redes independientes de agua potable, drenaje sanitario y pluvial.
- Áreas verdes con jardinería, mobiliario urbano y sistema de riego.

Las 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 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



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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

desarrollar cualquier otro tipo de obras distintas a las señaladas en la presente autorización, sin embargo; en el momento que el **promoviente** 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 **promoviente**, queda sujeta 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 **promoviente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los artículos 6° y 28 del **RLGEEPAMEIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Oficina de Representación, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

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

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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

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, 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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

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. En el supuesto de generar residuos peligrosos, deberá realizar el registro como generador conforme al trámite **SEMARNAT-07-017**, o en su caso presentar el registro como generador de residuos peligrosos de la constructora encargada del **proyecto** en un plazo no mayor a 3 meses.
4. 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 **promovente** el servicio de recolección.
5. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero de 1995.
6. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs. a 18:00 hrs. para respetar los límites de ruidos establecidos.
7. 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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

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**.

8. Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de material pétreo debidamente autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable (**SDS**), o en su caso por la Comisión Nacional del Agua (**CONAGUA**) mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, el **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 y el convenio realizado para su cumplimiento.
9. 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.
10. Deberán notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con tres meses de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentarán ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describan las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que el **promoviente** desista de la ejecución del **proyecto**.

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





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

Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1351/2026

fotográficos y/o videos. Una copia del acuse de recibo de este informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación además de lo anteriormente mencionado en el presente termino. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

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

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

DECIMOTERCERO. - Las obras y actividades deberán desarrollarse con estricto apego a los términos y condicionantes anteriormente señalados, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental, cualquier omisión





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/1351/2026

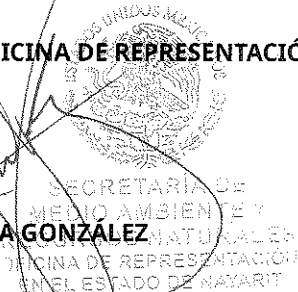
o incumplimiento de los mismos serán causa suficiente para dar vista a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** para que actúe de acuerdo a sus atribuciones, pudiendo concluir, en su caso, en la revocación de esta autorización.

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

DECIMOQUINTO. - Notificar el contenido del presente oficio a la C. [REDACTED] en su calidad de apoderado legal de la persona moral denominada **VALLE DORADO NAY, S.A. de C.V.** 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.- HÉCTOR 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 18NA2026TD012

No. Bitácora: 18/MP-0029/02/26



2026
año de
**Margarita
Maza**