



Gobierno de  
**México**

**Medio Ambiente**

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



343



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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

**Tepic, Nayarit a 04 de junio de 2026**

**Asunto: Se emite Resolutivo.**

*recibí original 05/jun/2026*

*ACUSE*



**APODERADO TIPO A DEL FIDEICOMISO F/9177**  
**BANCO MONEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**  
**MONEX GRUPO FINANCIERO**

**Personas autorizadas para recibir notificaciones:**

El presente se emite respecto al escrito recibido en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el 04 de marzo de 2026, por medio del cual el C. [REDACTED], en su calidad de apoderado Tipo A del **FIDEICOMISO F/9177 BANCO MONEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO**, en lo sucesivo identificado como el **promoviente** presentó para su evaluación la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (**MIA-P**) del **proyecto** denominado "**Fraccionamiento Tipo Popular en Régimen de Condominio EL ENCANTO**" el cual se ubica en Avenida Valle de México número 227, Fraccionamiento Valle Dorado, en la localidad de Mezcales, en el Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; coordenadas UTM de referencia: X= 471,762.4450, y Y= 2,291,129.3300, DATUM WGS84.

**RESULTANDO**

- I. Que el 04 de marzo de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito con fecha del 02 del mismo mes y año, mediante el cual el **promoviente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2026UD015**.



**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/1968/2026**

- II. Que el *11 de marzo de 2026* mediante escrito de la misma fecha, el **promoviente** presentó la página del periódico del *11 de marzo de 2026* 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**).
- III. Que el *19 de marzo del 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.
- IV. Que mediante oficios **ORENAY/UGA/1036/2026** y **ORENAY/UGA/1038/2026** ambos del *19 de marzo de 2026*, esta Oficina de Representación notificó al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas con atención a la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología y al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (**OROMAPAS**) de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al proceso de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- V. Que mediante oficio **ORENAY/UGA/1039/2026**, del *19 de marzo de 2026*, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**) el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VI. Que el *26 de marzo de 2026*, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. DGIRA/0015/26, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del *19 al 25 de marzo de 2026* y extemporáneos.
- VII. Que mediante oficio **ORENAY/UGA/1732/2026** del *18 de mayo de 2026* esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

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 Comisión Nacional del Agua (**CONAGUA**) respecto al **proyecto**.

- VIII.** Que mediante oficio **ORENAY/UGA/1734/2026** del *18 de mayo de 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 informe a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) respecto al **proyecto**.
- IX.** Que *27 de mayo de 2026*, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la misma fecha, en donde la **promovente** ingresa de manera voluntaria información en alcance a la **MIA-P** del **proyecto**.
- X.** Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a los oficios referidos en los Resultandos IV, V, VII y VIII 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: 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



**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/1968/2026**

Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la **LGEEPA** y 5º Inciso Q) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las 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 **promoviente** 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 III 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





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

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**.

Una vez analizada la información de la **MIA-P**, los anexos y la información en alcance presentada, y de acuerdo con lo manifestado por el **promovente** en éstas, el **proyecto** consiste en la construcción de un conjunto habitacional plurifamiliar vertical y obras complementarias asociadas ubicado en la localidad de Mezcales, municipio de Bahía de Banderas.

El conjunto se desarrolla sobre una superficie total de 12,879.42 m<sup>2</sup>, de los cuales 10,575.21 m<sup>2</sup> corresponden a superficie urbanizable o vendible y 2,304.21 m<sup>2</sup> corresponden al canal pluvial existente que cruza parcialmente





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

el predio, el cual se conserva como infraestructura hidráulica integrada al sistema natural de escurrimientos de la zona.

El desarrollo contempla la construcción de veinte (20) edificios habitacionales de tres niveles cada uno, con seis (6) departamentos por edificio, lo que resulta en un total de ciento veinte (120) unidades habitacionales. Asimismo, integra vialidades internas, cajones de estacionamiento para residentes y visitas, áreas comunes, casa club, alberca, áreas jardinadas, caseta de control de acceso y redes de infraestructura hidráulica, sanitaria, eléctrica y pluvial.

Actualmente, el **proyecto** presenta un avance físico aproximado del noventa por ciento (90%), encontrándose en fase de conclusión de obra y arranque gradual de ocupación.

Desglose de superficies del proyecto.

| Concepto                           | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Porcentaje (%) |
|------------------------------------|------------------------------|----------------|
| Habitacional                       | 4,534.05                     | 35.20          |
| Estacionamiento                    | 1,876.27                     | 14.57          |
| Áreas verdes y abiertas            | 1,246.87                     | 9.68           |
| Banquetas                          | 612.46                       | 4.76           |
| Caseta de vigilancia               | 12.32                        | 0.10           |
| Casa club y alberca                | 571.03                       | 4.43           |
| Área de servicios (cuarto basuras) | 29.93                        | 0.23           |
| Vialidades condominales            | 1,692.28                     | 13.14          |
| <b>Total, vendible</b>             | <b>10,575.21</b>             | <b>82.11</b>   |
| Canal pluvial                      | 2,304.21                     | 17.89          |
| <b>Total, general</b>              | <b>12,879.42</b>             | <b>100.00</b>  |

Como se observa en la tabla anterior, el 82.11% del predio (10,575.21 m<sup>2</sup>) corresponde a superficie vendible o urbanizable, la cual integra áreas habitacionales, estacionamientos, áreas verdes, banquetas, equipamiento y vialidades internas. Dentro de este conjunto, el uso habitacional ocupa 4,534.05 m<sup>2</sup> (35.20%), mientras que los estacionamientos representan 1,876.27 m<sup>2</sup> (14.57%).

Las áreas verdes y abiertas abarcan 1,246.87 m<sup>2</sup> (9.68%), contribuyendo a la integración paisajística del





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

**proyecto.** Las vialidades condominales ocupan 1,692.28 m<sup>2</sup> (13.14%), garantizando la movilidad interna. La casa club y alberca representan 571.03 m<sup>2</sup> (4.43%), mientras que la caseta de vigilancia y el cuarto de servicios constituyen superficies menores dentro del conjunto.

El 17.89% restante del predio (2,304.21 m<sup>2</sup>) corresponde al canal pluvial existente, clasificado como infraestructura hidráulica, el cual no forma parte de la superficie vendible, pero se integra dentro del polígono general del **proyecto**.

-Área habitacional. El área habitacional constituye el principal uso del proyecto y se integra por 20 edificios multifamiliares verticales de tres niveles arquitectónicos. Cada edificio albergará dos departamentos por nivel, para un total de seis departamentos por torre y 120 departamentos en conjunto.

-Estacionamiento. El desarrollo contempla un total de 150 cajones de estacionamiento, de los cuales 120 corresponden a uso habitacional y 30 a estacionamiento para visitas.

-Vialidades internas y banquetas. El **proyecto** incorpora vialidades internas privadas destinadas a la circulación vehicular y peatonal de residentes y visitantes. Estas vialidades permiten la conexión funcional entre los distintos edificios habitacionales, áreas comunes y accesos controlados.

-Casa club y alberca. La casa club constituye el principal equipamiento recreativo y de convivencia del desarrollo. Este componente integra áreas sociales, terraza techada, áreas de estancia y servicios complementarios asociados a la operación del conjunto habitacional.

La alberca recreativa se localiza dentro del área común central y se integra paisajísticamente con jardines, áreas abiertas, andadores y mobiliario exterior.

-Caseta de vigilancia y acceso controlado. El acceso principal del desarrollo contará con caseta de vigilancia y





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

control de acceso vehicular y peatonal. Este componente permitirá regular el ingreso de residentes, visitantes y proveedores, contribuyendo a la seguridad y operación ordenada del conjunto condominal.

-Áreas verdes y abiertas. El proyecto contempla áreas verdes y espacios abiertos distribuidos estratégicamente al interior del conjunto, integrando jardinería ornamental, árboles de sombra y superficies permeables.

-Área de servicios y manejo de residuos. El proyecto contempla un área específica destinada al almacenamiento temporal de residuos sólidos urbanos generados durante la operación del conjunto habitacional.

-Canal pluvial. El predio presenta un canal pluvial existente con una superficie aproximada de 2,304.21 m<sup>2</sup> equivalente al 17.89% de la superficie total del **proyecto**.

**Infraestructura y servicios.**

El proyecto cuenta con infraestructura hidráulica, sanitaria, pluvial y eléctrica subterránea, conectada a las redes municipales existentes.

**Programa de trabajo**

El programa de trabajo del proyecto se estructuró por torres de edificación y por etapas de urbanización e infraestructura. A la fecha de elaboración del presente estudio, el proyecto presenta un avance físico global aproximado del 90%, encontrándose totalmente concluidas la mayoría de las torres y las obras de urbanización primaria.

| Concepto             | Inicio Reprogramado | Fin Reprogramado | Avance Programado (%) | Avance Real (%) | Estatus                 |
|----------------------|---------------------|------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|
| Torre 1 a Torre 10   | Ene 2024            | Oct 2025         | 100                   | 100             | Concluidas              |
| Torre 14 a Torre 20  | Feb 2024            | Nov 2025         | 100                   | 100             | Concluidas              |
| Torre 11             | Abr 2025            | Nov 2025         | 97                    | 63              | En proceso              |
| Torre 12             | Jul 2025            | Nov 2025         | 68                    | 42              | En proceso              |
| Torre 13             | Ene 2025            | Oct 2025         | 100                   | 72              | En proceso              |
| Urbanización Etapa 1 | Ene 2024            | Ago 2025         | 100                   | 100             | Concluida               |
| Urbanización Etapa 2 | Jun 2024            | Ago 2025         | 100                   | 100             | Concluida               |
| Urbanización Etapa 3 | Jul 2024            | Oct 2025         | 100                   | 97              | Detalle final pendiente |
| Urbanización Etapa 4 | Jul 2024            | Ago 2025         | 100                   | 100             | Concluida               |





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

**Descripción del proyecto por etapas.**

**Etapas de preparación del sitio.**

Las actividades principales de esta etapa incluyeron limpieza del terreno, retiro de vegetación secundaria previamente autorizada, despalme superficial, nivelación, conformación de terracerías, trazo topográfico, delimitación de áreas de desplante, adecuación temporal de accesos, áreas de maniobra y zonas de almacenamiento de materiales. Estas actividades se realizaron dentro del polígono del **proyecto**, sin ampliación de superficie ni ocupación fuera del área considerada.

Actividades preliminares de preparación del sitio, insumos utilizados y residuos generados.

| Actividad                | Descripción técnica                                                             | Estado actual         | Insumos principales                                      | Residuos o emisiones                                     |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Limpieza y despalme      | Retiro de vegetación secundaria, residuos superficiales y capa orgánica somera. | Concluida             | Agua para control de polvo, combustible para maquinaria. | Material vegetal, polvo, residuos pétreos menores.       |
| Trazo y delimitación     | Definición topográfica de áreas de desplante, vialidades, redes y amenidades.   | Concluida             | Equipo topográfico, estacas, cal, señalización.          | Residuos mínimos de embalaje y señalización.             |
| Nivelación y terracerías | Conformación de plataformas y pendientes de escurrimiento.                      | Concluida             | Combustible, agua de compactación, maquinaria.           | Material excedente, polvo, ruido temporal.               |
| Áreas temporales de obra | Habilitación de maniobras, acopios y tránsito interno de maquinaria.            | Concluida o en retiro | Señalización, agua, energía temporal.                    | RSU del personal, empaques, residuos de manejo especial. |

**Etapas de construcción.**

La etapa de construcción constituye la fase de mayor intensidad en cuanto a consumo de materiales, generación de residuos de manejo especial, tránsito de maquinaria y ocupación temporal de áreas de trabajo.

La construcción se desarrolló de forma progresiva por etapas, conforme a la planeación urbana autorizada. Las obras comprendieron dos grandes grupos:

- 1) Urbanización e infraestructura primaria y;
- 2) Construcción de edificaciones habitacionales y equipamiento común.





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

En el primer grupo se incluyen vialidades internas, guarniciones, banquetas, red hidráulica, red sanitaria, sistema pluvial, red eléctrica subterránea, alumbrado, estacionamientos y obras complementarias.

En el segundo grupo se incluyen los 20 edificios habitacionales, casa club, alberca, caseta de vigilancia, áreas verdes, cuarto de residuos y elementos de integración paisajística. Consistió en cimentación de losas de concreto armado, levantamiento de muros de block reforzado, colado de losas aligeradas, instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, acabados interiores y exteriores. Actualmente las torres 1 a 10 y 14 a 20 están concluidas; las torres 11, 12 y 13 presentan trabajos finales de acabados e instalaciones.

**Insumos y residuos de la etapa constructiva.**

Los insumos de construcción incluyeron concreto, acero de refuerzo, block, cemento, arena, grava, mortero, tubería PVC, cableado, luminarias, pintura, impermeabilizante, cancelería, herrería, equipos hidrosanitarios, materiales eléctricos, agua para mezcla, compactación y limpieza, así como combustibles para maquinaria y transporte. La demanda de estos insumos fue mayor durante la etapa activa de obra y actualmente se reduce a los trabajos remanentes de acabados y terminaciones.

Los residuos generados durante la construcción corresponden principalmente a residuos de manejo especial, tales como escombros, concreto, block, mortero, madera de cimbra, cartón, plástico, empaques, recortes de acero, tubería y residuos de acabados. En menor proporción se generan residuos peligrosos, como envases de pintura, solventes, estopas impregnadas, aceites o lubricantes, los cuales deberán manejarse de forma separada y entregarse a empresas autorizadas cuando se generen.

Residuos generados durante la etapa de construcción y manejo ambiental propuesto.

| Tipo de residuo                      | Origen                                                      | Manejo propuesto                                                | Estado actual                                            |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Escombros, concreto, block y mortero | Cortes, demoliciones menores, ajustes y excedentes de obra. | Acopio temporal en área delimitada y retiro a sitio autorizado. | Actualmente bajo, por encontrarse la obra en fase final. |
| Madera, cartón, plástico y empaques  | Recepción de materiales, cimbra y embalajes.                | Separación para valorización o disposición municipal.           | Generación puntual en acabados.                          |





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

|                              |                                                             |                                                                                  |                                                    |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Recortes metálicos y tubería | Instalaciones y ajustes constructivos.                      | Acopio separado y reciclaje cuando sea viable.                                   | Bajo a moderado.                                   |
| RSU del personal             | Consumo de alimentos y actividades diarias de trabajadores. | Contenedores y recolección municipal.                                            | Proporcional al número de trabajadores remanentes. |
| Residuos peligrosos menores  | Pinturas, solventes, aceites, estopas contaminadas.         | Separación, almacenamiento temporal y entrega a gestor autorizado si se generan. | Eventual y de bajo volumen.                        |

**Etapas de operación y mantenimiento.**

La etapa de operación corresponde al funcionamiento permanente del conjunto habitacional, una vez concluida la obra y ocupadas progresivamente las 120 viviendas. Esta etapa incluye el uso residencial ordinario, circulación interna, operación de áreas comunes, casa club, alberca, áreas verdes, alumbrado, caseta de vigilancia, manejo de residuos, consumo de agua potable, generación de aguas residuales domésticas y mantenimiento de infraestructura.

El proyecto no contempla actividades industriales, procesos productivos, almacenamiento de sustancias peligrosas a gran escala ni emisiones atmosféricas relevantes. La operación corresponde a un conjunto habitacional de densidad media, con impactos ordinarios derivados del consumo doméstico de servicios y mantenimiento de áreas comunes.

La administración del condominio será responsable de la operación interna de áreas comunes, control de acceso, limpieza, mantenimiento de jardinería, conservación de vialidades, mantenimiento de alberca, revisión de luminarias, atención de fugas, limpieza del cuarto de residuos y coordinación con los servicios municipales.

**Mantenimiento preventivo:** incluye limpieza periódica de áreas comunes, revisión de instalaciones eléctricas e hidráulicas, desazolve preventivo de registros sanitarios, conservación de impermeabilización en azoteas y mantenimiento de áreas verdes.

**Mantenimiento correctivo:** reparación de instalaciones dañadas, reposición de luminarias, corrección de fugas en redes internas y reparación de pavimentos en caso necesario.





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

Procesos operativos principales

| Proceso operativo             | Descripción                                                       | Insumos                                                                           | Residuos o descargas                                              |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Uso habitacional              | Ocupación de 120 departamentos por residentes.                    | Agua potable, energía eléctrica, gas doméstico en su caso, productos de limpieza. | <b>RSU</b> domésticos y aguas residuales domésticas.              |
| Casa club y áreas comunes     | Uso social y recreativo por residentes y visitantes autorizados.  | Agua, energía, productos de limpieza.                                             | <b>RSU</b> , aguas residuales sanitarias, empaques de limpieza.   |
| Alberca                       | Uso recreativo, recirculación y mantenimiento sanitario.          | Agua de reposición, energía para bombeo, desinfectantes y reguladores de pH.      | Envases de productos, agua de retrolavado o purga cuando aplique. |
| Áreas verdes                  | Jardinería, riego, poda y reposición de plantas.                  | Agua de riego, herramientas, fertilizantes menores si se usan.                    | Residuos de poda, hojas, pasto y tierra.                          |
| Vialidades y estacionamientos | Circulación interna y estacionamiento de residentes y visitantes. | Energía para alumbrado, señalización, limpieza.                                   | Polvo, residuos de limpieza, escurrimientos pluviales.            |
| Caseta y control de acceso    | Vigilancia y control de ingreso.                                  | Energía, mobiliario, agua para limpieza.                                          | <b>RSU</b> menores.                                               |

**Etapas de abandono del sitio.**

Dado que el **proyecto** corresponde a un desarrollo habitacional permanente, no se contempla un abandono en el corto o mediano plazo. Sin embargo, en caso hipotético de abandono, se implementaría un programa que incluya medidas de seguridad estructural, desconexión ordenada de servicios y rehabilitación del sitio.

El programa tentativo incluiría: retiro de equipos electromecánicos, desconexión de servicios eléctricos e hidráulicos, limpieza general, disposición adecuada de materiales y residuos conforme a la normatividad vigente.

En caso de demolición futura, se aplicaría un plan de manejo de residuos de construcción y demolición, priorizando el reciclaje de materiales pétreos, acero y otros componentes reutilizables. Las medidas de rehabilitación considerarían nivelación del terreno, estabilización de suelos y revegetación con especies nativas, a fin de restituir condiciones ambientales adecuadas.



**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/1968/2026**

No obstante, por la naturaleza consolidada del desarrollo y su integración al tejido urbano, la probabilidad de abandono total del sitio es baja, previéndose su permanencia a largo plazo.

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

**Estimación de demanda de agua potable.**

La demanda de agua potable se estima con base en la memoria hidráulica del **proyecto**. Para el componente habitacional se considera una población de 444 habitantes, derivada de 120 viviendas y 3.7 habitantes por vivienda. La dotación habitacional utilizada es de 250 L/hab/día, lo que representa una demanda habitacional media de 111,000 L/día, equivalente a 111.0 m<sup>3</sup>/día o 1.285 L/s.

Además del consumo habitacional, la memoria hidráulica incluye consumos complementarios para estacionamiento, áreas verdes y rubros de servicio considerados en el diseño. Con ello se obtiene un gasto total medio anual de 1.641 L/s, equivalente aproximadamente 141.78 m<sup>3</sup>/día. Este valor representa media operación del sistema hidráulico.

Estimación de demanda de agua potable.

| Rubro                                                        | Parámetro de cálculo                              | Demanda estimada        | Equivalencia                           |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------|
| Habitacional                                                 | 444 hab x 250 L/hab/día                           | 111,000 L/día           | 111.00 m <sup>3</sup> /día / 1.285 L/s |
| Estacionamiento                                              | 1,875 m <sup>2</sup> x 2 L/m <sup>2</sup> /día    | 3,750 L/día             | 3.75 m <sup>3</sup> /día / 0.043 L/s   |
| Áreas verdes                                                 | 1,831.13 m <sup>2</sup> x 6 L/m <sup>2</sup> /día | 10,986.78 L/día         | 10.99 m <sup>3</sup> /día / 0.127 L/s  |
| Servicios complementarios considerados en memoria hidráulica | 804.10 m <sup>2</sup> x 20 L/m <sup>2</sup> /día  | 16,082 L/día            | 16.08 m <sup>3</sup> /día / 0.186 L/s  |
| Total de diseño hidráulico                                   | Suma de rubros                                    | 141,818.78 L/día aprox. | 141.82 m <sup>3</sup> /día / 1.641 L/s |

Para efectos de operación, el gasto máximo diario se estima en 2.298 L/s y el gasto máximo horario en 3.562 L/s, considerando los coeficientes de variación diaria y horaria de la memoria hidráulica. La infraestructura de almacenamiento contempla una capacidad total de 430.597 m<sup>3</sup>, lo que permite disponer de regulación y reserva conforme al diseño del sistema.





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

**Estimación de generación de aguas residuales.**

La generación de aguas residuales del proyecto corresponde principalmente a aguas residuales domésticas provenientes de viviendas, sanitarios de áreas comunes, limpieza y operación ordinaria del conjunto. No se prevén descargas industriales ni de procesos productivos.

Conforme a la memoria sanitaria, la aportación habitacional considerada es de 200 L/hab/día. Para una población de 444 habitantes, ello representa una generación media estimada de 88,800 L/día, equivalente a 88.80 m<sup>3</sup>/día o 1.028 L/s. La red sanitaria interna fue diseñada para conducir estos volúmenes por gravedad hacia el sistema municipal de alcantarillado sanitario.

Estimación de generación de aguas residuales

| Concepto                    | Cálculo                     | Resultado                                         |
|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|
| Población de diseño         | 120 viviendas x 3.7 hab/viv | 444 habitantes                                    |
| Aportación sanitaria        | 444 hab x 200 L/hab/día     | 88,800 L/día                                      |
| Gasto medio sanitario       | 88,800 L/día / 86,400 s     | 1.028 L/s                                         |
| Gasto máximo instantáneo    | Memoria sanitaria           | 3.906 L/s                                         |
| Gasto máximo extraordinario | Memoria sanitaria           | 5.858 L/s                                         |
| Sistema de conducción       | Red interna por gravedad    | PVC sanitario serie 20 y conexión a red municipal |

**Estimación de generación de residuos sólidos por etapa.**

La generación de residuos sólidos se diferencia por etapa, ya que la naturaleza de los residuos cambia significativamente. En preparación del sitio predominan residuos vegetales, material de despalle y residuos pétreos. En construcción predominan residuos de manejo especial derivados de materiales de obra. En operación predominan residuos sólidos urbanos de origen doméstico y residuos de jardinería.

Para la etapa de operación se utiliza como parámetro de referencia una generación de 0.8 a 1.0 kg/hab/día. Considerando la población de diseño de 444 habitantes, se estima una generación diaria de aproximadamente 355 a 444 kg/día de residuos sólidos urbanos. Como escenario conservador, y considerando variabilidad en ocupación y visitantes, puede adoptarse un rango operativo de 350 a 480 kg/día para el conjunto en ocupación total.





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

**Estimación de generación de residuos sólidos por etapa**

| <b>Etapas</b>         | <b>Tipo de residuo</b>                                                                       | <b>Estimación / comportamiento</b>                                                                                 | <b>Manejo propuesto</b>                                                   |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preparación del sitio | Material vegetal, despalle, suelo y residuos pétreos.                                        | Generación puntual ya concluida; no se prevén nuevos desmontes.                                                    | Retiro a sitio autorizado, reincorporación o disposición controlada.      |
| Construcción          | Escombros, concreto, block, acero, madera, cartón, plástico, empaques, residuos de acabados. | Actualmente reducida al porcentaje remanente de obra; generación puntual en torres 11, 12 y 13 y detalles finales. | Separación, acopio temporal, reciclaje y disposición en sitio autorizado. |
| Construcción          | Residuos peligrosos menores: envases de pintura, solventes, estopas impregnadas, aceites.    | Eventual y de bajo volumen.                                                                                        | Contenedores específicos, etiquetado y gestor autorizado si se generan.   |
| Operación             | Residuos sólidos urbanos domésticos.                                                         | Aprox. 355 a 444 kg/día; rango conservador 350 a 480 kg/día en ocupación total.                                    | Cuarto de residuos, separación básica y recolección municipal.            |
| Operación             | Residuos de jardinería y poda.                                                               | Variable según temporada y mantenimiento.                                                                          | Compostaje externo, recolección municipal o disposición autorizada.       |
| Mantenimiento         | Envases de limpieza, luminarias, piezas menores, residuos de reparación.                     | Bajo y eventual.                                                                                                   | Separación y manejo según naturaleza del residuo.                         |

**Disponibilidad de infraestructura para manejo y disposición.**

El **proyecto** cuenta con acceso a infraestructura municipal suficiente para el manejo y disposición final de residuos sólidos y líquidos. El municipio de Bahía de Banderas dispone de servicio de recolección de residuos urbanos y relleno sanitario autorizado. Asimismo, la red municipal de alcantarillado y la planta de tratamiento operada por **OROMAPAS** tienen capacidad para atender las descargas domésticas del desarrollo.

En virtud de que el proyecto ya se encuentra en un 90% ejecutado y conectado a la infraestructura urbana existente, no se requiere la construcción de sistemas adicionales de disposición ni se prevé saturación de los servicios actuales.

**Generación de gases efecto invernadero.**

El análisis de generación de gases de efecto invernadero (**GEI**) para el **proyecto** se realiza considerando sus distintas etapas: preparación del sitio y construcción (actualmente ejecutada en aproximadamente 90%) y etapa de operación y mantenimiento.





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

**Identificación por etapa.**

Etapas de preparación del sitio y construcción: Durante esta etapa se generaron emisiones principalmente asociadas al consumo de diésel y gasolina en maquinaria pesada y transporte de materiales, así como emisiones indirectas derivadas de la fabricación de materiales de construcción (cemento, acero, block). Los principales **GEI** asociados fueron  $\text{CO}_2$  como gas predominante, además de pequeñas fracciones de  $\text{CH}_4$  y  $\text{N}_2\text{O}$  provenientes de la combustión.

Actualmente, al encontrarse la obra en fase final (acabados en torres 11, 12 y 13 y detalles menores de urbanización), las emisiones directas son mínimas y de carácter temporal.

Etapas de operación y mantenimiento: Las emisiones de **GEI** estarán asociadas al consumo de energía eléctrica, uso doméstico de gas LP o gas natural (en su caso), consumo indirecto de agua potable y generación de residuos sólidos urbanos. El  $\text{CO}_2$  es el principal gas esperado, además de pequeñas contribuciones indirectas de  $\text{CH}_4$  derivadas de la disposición final de residuos en relleno sanitario.

**Estimación de emisiones.**

Construcción (estimación histórica acumulada): Considerando un consumo promedio estimado de maquinaria y transporte durante la fase activa de obra, se estima que las emisiones acumuladas de  $\text{CO}_2$  equivalente ( $\text{CO}_2\text{e}$ ) durante la construcción oscilaron en el orden de 250 a 400 toneladas de  $\text{CO}_2\text{e}$  para el total del desarrollo, principalmente por consumo de combustibles y producción de concreto.

Operación (estimación anual proyectada a ocupación total): Suponiendo un consumo promedio residencial de 250–300 kWh/mes por vivienda y 120 viviendas, el consumo anual estimado sería del orden de 360,000 a 432,000 kWh/año. Considerando el factor de emisión promedio del sistema eléctrico nacional, las emisiones indirectas asociadas al consumo eléctrico podrían situarse en un rango aproximado de 150 a 200 toneladas de  $\text{CO}_2\text{e}$  por año en ocupación total.

Las emisiones adicionales por consumo doméstico de gas LP y disposición final de residuos representan una





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

fracción menor respecto al consumo eléctrico total.

**Estimación de energía disipada por el desarrollo.**

La energía disipada por el desarrollo corresponde principalmente al consumo eléctrico residencial, alumbrado de áreas comunes y bombeo de agua. En operación plena, el consumo estimado anual del conjunto se sitúa en el rango de 360 a 450 Mwh/año.

Dado que el **proyecto** se ubica en zona urbana consolidada y no contempla procesos industriales ni equipos de alta demanda energética, la disipación energética es característica de un desarrollo habitacional de densidad media.

El diseño arquitectónico incorpora ventilación natural, iluminación natural y áreas verdes que contribuyen a reducir la demanda energética por climatización, mitigando parcialmente las emisiones asociadas a la etapa de operación.

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

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





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

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

Que el **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (**LGPGIR**) y su Reglamento, de la Ley General de Cambio Climático, de la Ley General de Vida Silvestre, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, de la Ley de Aguas Nacionales, de la Ley de Asentamientos General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT**) que consideró regulan las obras y actividades del **proyecto**.

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<br>(año)                 | Objeto<br>Alcance                                                                                          | Criterio de<br>aplicabilidad<br>a El Encanto                      | Obligaciones<br>/ Parámetros clave                                                                    | Evidencia<br>/ Entregable                                                                                   | Responsabl<br>e                        | Observaciones                                                                                                          |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NOM-002<br>- SEMARN<br>AT-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. | Desarrollado r / Proyectista sanitario | Si en algún momento se operara <b>PTAR</b> propia con descarga a red, mantener control de calidad en punto de entrega. |
| NOM-041<br>- SEMARN            | Límites a emisiones de escape de                                                                           | Aplica por uso de camionetas/v                                    | Verificaciones vehiculares vigentes;                                                                  | Bitácoras de verificación/man tenimiento de                                                                 | Contratista / Residente de obra        | Aplicar política anticontaminac ión en acceso a                                                                        |



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



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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

|                                 |                                                                                       |                                                                                                           |                                                                                                          |                                                                                           |                                                  |                                                                         |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>AT-2006</b>                  | vehículos a gasolina en circulación.                                                  | vehículos ligeros a gasolina durante obra.                                                                | mantenimiento preventivo; evitar ralentí prolongado.                                                     | flotilla; cláusulas en contratos a terceros.                                              |                                                  | obra.                                                                   |
| <b>NOM-045 - SEMARN AT-1996</b> | 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                  | Incluir cláusula contractual de retiro de equipo que incumpla límites.  |
| <b>NOM-052 - SEMARN AT-2005</b> | Características, listado y límites para clasificar residuos GYVFFX 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 | Capacitar cuadrillas en segregación RP vs RME vs RSU.                   |
| <b>NOM-059 - SEMARN AT-2010</b> | 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                  | Dejar constancia de inspección previa a despalle (aunque no se prevea). |
| <b>NOM-080 - SEMARN AT-1994</b> | 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                  | Coordinar con vecinos horarios de maniobras ruidosas.                   |
| <b>NOM-161 - SEMARN</b>         | Criterios para clasificación y planes de                                              | Aplica por generación de escombros.                                                                       | Segregación, acopio temporal, valorización y plan                                                        | Plan de Manejo de RME; bitácoras de                                                       | Contratista / Responsable ambiental              | Alinear con requisitos municipales                                      |





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

|                                               |                                                                                                 |                                                                                                     |                                                                                                     |                                                                                           |                                             |                                                                                     |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AT-2011</b>                                | manejo de residuos de manejo especial (RME).                                                    | sobrantes de construcción, cartón, plásticos, madera.                                               | de manejo de RME; trazabilidad a destino autorizado.                                                | salida; CFDI y evidencia fotográfica de destino.                                          |                                             | para escombro.                                                                      |
| <b>NOM-083 - SEMARN AT-2003</b>               | 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         | Adjuntar padrón de sitios autorizados por municipio/estado.                         |
| <b>NOM-001 - SEMARN AT-2021</b>               | 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       | Si hubiera descarga a cuerpo receptor, reevaluar y aplicar.                         |
| <b>NOM-004 - SEMARN AT-2002 (condicional)</b> | Lodos y biosólidos: especificaciones sanitarias y ambientales para su manejo y disposición/uso. | Aplica solo si El Encanto 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    | Si solo hay conexión a red y no se manejan lodos en sitio, no aplica.               |
| <b>NOM-081 - SEMARN AT-1994 (referencial)</b> | 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 | 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/1968/2026**

**De la vinculación con el Plan de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (PDUBB).**

De conformidad con el Plano de Normatividad de Utilización del Suelo del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, el predio se encuentra clasificado dentro de la zona H-211 (Habitacional densidad de 211 habitantes por hectárea).

**Parámetros urbanísticos aplicables al proyecto.**

| <b>Parámetro</b>           | <b>Norma H-211<br/>plurifamiliar vertical</b> | <b>Proyecto</b>                                      | <b>Resultado</b> |
|----------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------|
| Uso de suelo               | Habitacional plurifamiliar vertical           | Desarrollo habitacional multifamiliar vertical       | Cumple           |
| Número máximo de niveles   | 3 niveles                                     | 3 niveles                                            | Cumple           |
| <b>COS</b> máximo          | 0.80                                          | Conforme al proyecto autorizado                      | Cumple           |
| <b>CUS</b> máximo          | 2.40                                          | Conforme al proyecto autorizado                      | Cumple           |
| Superficie mínima libre    | 20 %                                          | Conforme al diseño urbano y áreas libres proyectadas | Cumple           |
| Densidad máxima            | 104 viviendas/hectárea                        | 120 viviendas proyectadas                            | Cumple           |
| Superficie mínima de lote  | 200.00 m <sup>2</sup>                         | 208.21 m <sup>2</sup> a 295.41 m <sup>2</sup>        | Cumple           |
| Frente mínimo              | 12.00 m                                       | 15.65 m                                              | Cumple           |
| Cajones de estacionamiento | Conforme a norma aplicable                    | 150 cajones proyectados                              | Cumple           |
| Restricción frontal        | 5.00 m                                        | Conforme a proyecto ejecutivo                        | Cumple           |
| Restricción posterior      | 3.00 m                                        | Conforme a proyecto ejecutivo                        | Cumple           |

De la revisión integral de los parámetros contenidos en la compatibilidad urbanística se desprende que el **proyecto** mantiene congruencia con los límites de intensidad de ocupación del suelo, densidades, alturas máximas y restricciones urbanas establecidas para la zona H-211.

Particularmente, resulta relevante señalar que el **proyecto** respeta el número máximo de niveles permitidos para vivienda plurifamiliar vertical, manteniéndose dentro del límite de tres niveles establecido en la normatividad urbana. Asimismo, el desarrollo contempla áreas libres, áreas verdes y espacios de circulación suficientes para mantener el porcentaje mínimo de superficie libre requerido por la normatividad.

En materia de intensidad de ocupación y utilización del suelo, el diseño urbano fue concebido considerando





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

desde su etapa conceptual el cumplimiento del **COS** y **CUS** establecidos para la zona H-211, lo que garantiza la compatibilidad territorial del desarrollo respecto de la capacidad urbana prevista en los instrumentos de planeación municipal.

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

Que la fracción IV del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación de la **promovente** de incluir en la **MIA-P** una descripción del Sistema Ambiental (**SA**), así como señalar la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **proyecto**; es decir, primeramente se debe delimitar el **SA** correspondiente al **proyecto**, para posteriormente realizar una descripción del citado **SA**; asimismo, debe detectarse el área de influencia del **proyecto** para valorar el desarrollo de la problemática ambiental en la citada área de influencia.

**Delimitación del Sistema Ambiental.**

El límite del Sistema Ambiental se define con base en criterios físicos, urbanos y funcionales que caracterizan la zona, abarcando una superficie aproximada de 186 hectáreas e integra los fraccionamiento Valle Dorado, Los Encantos y Rincón del Cielo, así como el corredor comercial del entorno inmediato.

Esta delimitación integra un espacio territorial funcionalmente articulado, donde se comparten redes de infraestructura, movilidad y servicios, constituyendo una unidad ambiental urbana coherente para efectos de análisis.

**Área de influencia del proyecto.**

La delimitación no se limita a los elementos que son objeto de aprovechamiento o afectación directa dentro del polígono del proyecto, sino que integra el conjunto de elementos físicos, bióticos, hidrológicos, urbanos, paisajísticos y socioeconómicos que conforman el sistema ambiental donde se inserta el desarrollo. En consecuencia, el Área de Influencia se aborda como una unidad funcional de interacción entre el **proyecto** y su entorno inmediato.





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

Para el **proyecto** se adopta un enfoque de delimitación simplificado, considerando exclusivamente un Área de Influencia Local, definida mediante un anillo geodésico circular con radio de 250 metros, tomando como centro el polígono del sitio del **proyecto**.

Este criterio responde a:

- La escala y naturaleza del **proyecto**.
- Su ubicación dentro de un entorno urbano consolidado.
- La baja probabilidad de efectos acumulativos de alcance mayor.
- La existencia de infraestructura y servicios previamente establecidos.

| Área                               | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Superficie (ha) | Criterio de delimitación                                                            |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Área de Influencia Directa (AID)   | 12,879.42                    | 1.2879          | Polígono total del proyecto, incluyendo canal pluvial asociado.                     |
| Área de Influencia Indirecta (AII) | 183,470.12                   | 18.3470         | Diferencia entre el radio de 250 m y el polígono del proyecto.                      |
| Área de Influencia total           | 196,349.54                   | 19.6350         | Círculo de radio 250 m considerado como área local de influencia ambiental.         |
| Sistema Ambiental (referencial)    | 1,860,000.00                 | 186.00          | Unidad ambiental urbana-funcional amplia, no equivalente a área de impacto directo. |

**Medio biótico.**

**Vegetación.**

El predio correspondiente al **proyecto** presentaba cobertura vegetal secundaria derivada de abandono agrícola y procesos sucesionales posteriores.

**Metodología para flora.**

- Recorridos sistemáticos de campo dentro del polígono del **proyecto** y su entorno inmediato.
- Aplicación de transectos visuales para identificación de especies arbóreas, arbustivas y herbáceas.
- Registro fotográfico de especies representativas y cobertura vegetal existente.





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

- Identificación taxonómica mediante observación directa y apoyo bibliográfico especializado.
- Interpretación de imágenes satelitales históricas mediante Google Earth Pro.
- Corroboración con cartografía de uso de suelo y vegetación Serie VI del INEGI.
- Verificación del estatus de protección de especies conforme a la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Los recorridos permitieron identificar especies dominantes, composición florística general, grado de perturbación del sitio, presencia de especies exóticas y continuidad ecológica residual dentro del sistema ambiental.

Dentro del Sistema Ambiental se identificaron 90 especies distribuidas en 37 familias, predominando especies nativas (66), con presencia de 7 especies endémicas, 23 exóticas y 6 invasoras.

En el polígono específico del **proyecto** se registraron 8 especies arbóreas y 33 individuos, sin presencia de especies bajo categoría **NOM-059-SEMARNAT-2010** en el sitio puntual.

**Inventario florístico registrado dentro del área de estudio del proyecto.**

| Nombre común  | Nombre científico               | Familia       | Origen  | NOM-059   |
|---------------|---------------------------------|---------------|---------|-----------|
| Pasto guinea  | <i>Panicum maximum</i>          | Poaceae       | Exótica | No aplica |
| San miguelito | <i>Antypogon leptopus</i>       | Poaceae       | Nativa  | No aplica |
| Malva         | <i>Malvastrum bicuspidatum</i>  | Malvaceae     | Nativa  | No aplica |
| Buganvilla    | <i>Bougainvillea glabra</i>     | Nyctaginaceae | Exótica | No aplica |
| Guamúchil     | <i>Pithecellobium dulce</i>     | Fabaceae      | Nativa  | No aplica |
| Concha        | <i>Acacia cochliacantha</i>     | Fabaceae      | Nativa  | No aplica |
| Nim           | <i>Azadirachta indica</i>       | Meliaceae     | Exótica | No aplica |
| Rosa morada   | <i>Tabebuia rosea</i>           | Bignoniaceae  | Nativa  | No aplica |
| Almendro      | <i>Terminalia catappa</i>       | Combretaceae  | Exótica | No aplica |
| Guaje         | <i>Leucaena leucocephala</i>    | Fabaceae      | Nativa  | No aplica |
| Guásima       | <i>Guazuma ulmifolia</i>        | Malvaceae     | Nativa  | No aplica |
| Parota        | <i>Enterolobium cyclocarpum</i> | Fabaceae      | Nativa  | No aplica |





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

**Fauna.**

**Metodología para fauna.**

- Recorridos de observación directa en horarios matutinos y vespertinos.
- Registro visual y auditivo de especies de avifauna presentes o con potencial de ocurrencia.
- Búsqueda de rastros, huellas, madrigueras y refugios potenciales.
- Identificación de fauna asociada a ambientes antropizados y urbanos.
- Consulta de bibliografía regional y bases de datos biológicos de referencia.
- Verificación del estatus de protección de especies conforme a la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Inventario faunístico registrado dentro del área de estudio del **proyecto**.

| Grupo        | Nombre común           | Nombre científico          | Registro              | NOM-059   |
|--------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------|
| Avifauna     | Paloma doméstica       | <i>Columba livia</i>       | Observación directa   | No aplica |
| Avifauna     | Zanate                 | <i>Quiscalus mexicanus</i> | Observación directa   | No aplica |
| Avifauna     | Gorrión doméstico      | <i>Passer domesticus</i>   | Observación directa   | No aplica |
| Herpetofauna | Lagartija común        | <i>Sceloporus sp.</i>      | Observación potencial | No aplica |
| Mastofauna   | Ardilla                | <i>Sciurus aureogaster</i> | Registro potencial    | No aplica |
| Mastofauna   | Murciélago insectívoro | <i>Molossus sp.</i>        | Registro potencial    | No aplica |

**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 la **promovente** de incluir en la **MIA-P** uno de los aspectos fundamentales del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, que es la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el **proyecto** puede ocasionar; en este apartado es donde la **promovente** debe enfocar su análisis a criterios de decisión establecidos en el artículo 44 del **RLGEEPAMEIA**, a fin de evaluar los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, y demuestre que la utilización de recursos naturales respetará la integralidad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. Asimismo, la fracción VI del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, establece



**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/1968/2026**

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 la **promovente** son las siguientes:

**Medidas de prevención, mitigación y compensación.**

Programa operativo de medidas ambientales.

| Componente Ambiental | Impacto Asociado                        | Tipo de Medida              | Descripción Técnica                                                                                                   | Etapas    | Indicador / Seguimiento                            |
|----------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------|
| Suelo                | Alteración por excavaciones y desplante | Mitigación / Estabilización | Mantenimiento de áreas estabilizadas, control de erosión y verificación periódica de taludes o superficies expuestas. | Operación | Inspección semestral; ausencia de erosión visible. |
| Agua superficial     | Modificación de microescurremientos     | Preventiva                  | Mantenimiento del sistema de drenaje pluvial y limpieza periódica de rejillas y cárcamos.                             | Operación | Bitácora de mantenimiento trimestral.              |
| Agua subterránea     | Demanda de agua potable                 | Preventiva                  | Uso eficiente del agua, instalación de dispositivos ahorradores y monitoreo de consumo.                               | Operación | Registro mensual de consumo.                       |
| Aire                 | Emisiones por tránsito interno          | Preventiva                  | Control de velocidad interna y mantenimiento de vialidades para evitar levantamiento de polvo.                        | Operación | Inspección visual trimestral.                      |





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

|                      |                                  |              |                                                                                       |           |                                                  |
|----------------------|----------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------|
| Ruido                | Incremento leve en operación     | Mitigación   | Reglamento interno que limite horarios de actividades ruidosas.                       | Operación | Registro de quejas; cumplimiento reglamentario.  |
| Flora                | Pérdida de vegetación secundaria | Compensación | Conservación y mantenimiento de áreas verdes integradas al <b>proyecto</b> .          | Operación | Superficie de áreas verdes conservadas.          |
| Fauna                | Desplazamiento de fauna urbana   | Preventiva   | Evitar eliminación adicional de cobertura vegetal y promover iluminación no invasiva. | Operación | Inspección anual.                                |
| Paisaje              | Cambio visual permanente         | Mitigación   | Mantenimiento arquitectónico y control de imagen urbana.                              | Operación | Inspección anual.                                |
| Residuos             | Generación de <b>RSU</b>         | Mitigación   | <i>Separación de residuos</i> y entrega al sistema municipal autorizado.              | Operación | Registro mensual de disposición.                 |
| Salud y seguridad    | Riesgos operativos               | Preventiva   | Cumplimiento de reglamento interno, señalización y protocolos de emergencia.          | Operación | Revisión anual de protocolos.                    |
| Infraestructura      | Demanda de servicios             | Preventiva   | Coordinación permanente con organismos operadores municipales.                        | Operación | Reportes anuales de factibilidad.                |
| Cultura y patrimonio | Sin impacto identificado         | Preventiva   | En caso de hallazgo fortuito, notificación inmediata al <b>INAH</b> .                 | Operación | Procedimiento establecido en reglamento interno. |





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

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

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

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

**Descripción y análisis del escenario sin proyecto.**

En ausencia del **proyecto**, el predio mantendría su condición actual intervenida, con procesos de consolidación urbana progresiva derivados del crecimiento regional.

Dado el dinamismo inmobiliario regional, es previsible que el área continúe sujeta a presiones de ocupación, ya sea mediante desarrollos futuros alternativos o procesos de ocupación progresiva no necesariamente planificada.

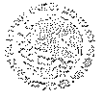
Desde el punto de vista físico-ambiental, el suelo permanecería expuesto a procesos de compactación natural, crecimiento espontáneo de vegetación secundaria y posibles modificaciones no controladas derivadas de actividades informales.

Los micro escurrimientos superficiales continuarían su comportamiento actual, sin infraestructura formal de control pluvial.

En términos socioeconómicos, la ausencia del **proyecto** implicaría la no generación de empleo directo e indirecto, la no consolidación formal del tejido urbano y la pérdida de oportunidad para fortalecer la infraestructura existente mediante su integración ordenada a redes municipales.



**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/1968/2026**

Asimismo, bajo el escenario sin **proyecto**, podrían presentarse procesos de ocupación irregular o usos no compatibles con los instrumentos de planeación territorial vigentes, generando impactos acumulativos potencialmente mayores a los previstos en el escenario con proyecto y aplicación de medidas ambientales.

Por lo anterior, el escenario sin **proyecto** no representa necesariamente una condición ambiental óptima, sino una permanencia de condiciones intervenidas con tendencia a la transformación futura bajo dinámicas de mercado y crecimiento regional.

**Descripción y análisis del escenario con proyecto sin medidas preventivas y de mitigación.**

El escenario con **proyecto** sin aplicación de medidas de prevención, mitigación o compensación considera la ejecución total del desarrollo habitacional sin la implementación de las acciones ambientales establecidas en el Capítulo VI.

Bajo este supuesto, los impactos identificados en el Capítulo V podrían presentar una mayor intensidad y permanencia, particularmente en los componentes suelo, escurrimientos superficiales, residuos sólidos y presión sobre infraestructura urbana.

En el componente suelo, podrían generarse procesos erosivos localizados derivados de la falta de mantenimiento y estabilización adecuada de superficies intervenidas.

En materia de escurrimientos pluviales, la ausencia de limpieza y mantenimiento de infraestructura podría provocar acumulación de sedimentos y afectaciones puntuales en temporada de lluvias.

En cuanto a residuos sólidos urbanos, la inexistencia de un programa de separación y coordinación con el sistema municipal podría derivar en acumulaciones temporales y afectaciones sanitarias menores.





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

Desde la perspectiva socioeconómica, los beneficios positivos del proyecto se mantendrían (empleo y dinamización económica); sin embargo, la falta de gestión ambiental adecuada podría generar conflictos sociales o percepción negativa en la comunidad.

Este escenario representaría una condición de mayor presión ambiental local respecto al escenario con medidas, aunque sin alcanzar niveles críticos o irreversibles debido a la naturaleza urbana del entorno.

**Descripción y análisis del escenario considerando las medidas de mitigación.**

Dado que el **proyecto** presenta un avance físico aproximado del 90%, los impactos asociados a la etapa constructiva se encuentran prácticamente consolidados y estabilizados. En esta fase, el énfasis ambiental se centra en la operación ordenada del conjunto habitacional y en el mantenimiento adecuado de la infraestructura instalada.

En el componente suelo, las superficies intervenidas se encuentran estabilizadas y sin evidencia de procesos erosivos activos. El mantenimiento preventivo permite conservar condiciones adecuadas de estabilidad.

En materia de escurrimientos superficiales, la infraestructura pluvial instalada garantiza la conducción adecuada del agua en temporada de lluvias, reduciendo significativamente el riesgo de afectaciones.

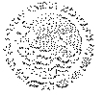
El consumo de agua potable se realiza mediante conexión formal a la red municipal existente, sin extracción directa del acuífero, y bajo un esquema de uso eficiente del recurso.

La gestión de residuos sólidos urbanos se realiza mediante separación y disposición a través del sistema municipal autorizado, evitando acumulaciones y afectaciones sanitarias.

Los impactos sobre flora y fauna son mínimos, al tratarse de un entorno previamente intervenido y con predominancia de vegetación secundaria y fauna sinantrópica. Desde la perspectiva socioeconómica, este



**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/1968/2026**

escenario consolida beneficios significativos y sostenidos, tales como generación de empleo, dinamización económica y fortalecimiento ordenado de la infraestructura urbana.

En términos prospectivos, este escenario representa la condición ambiental más favorable, ya que permite mantener los impactos negativos dentro de rangos bajos o moderados y potenciar los impactos positivos en el mediano y largo plazo.

**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:

- I. Que el proyecto se encuentra dentro de una matriz urbana consolidada, que a mención de el Promoviente presentaba cobertura vegetal densa, no formaba parte de un sistema ecológico continuo ni representaba una unidad de paisaje natural de alto valor escénico.
- II. que el proyecto presenta una transformación física mayoritaria del predio (aprox. 90%), y que la afectación principal sobre cobertura vegetal y microhábitats ocurrió durante las etapas de preparación del sitio y construcción, las cuales contaron con antecedente de autorización ambiental estatal.
- III. Que presenta las autorizaciones tanto municipales como estatales referente a las acción urbanística de fraccionamiento.

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



**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/1968/2026**

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

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

**TÉRMINOS**

**PRIMERO.** - La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **"Fraccionamiento Tipo Popular en**



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



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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

**Régimen de Condominio EL ENCANTO**", ubicado en la localidad de Mezcales, en Bahía de Banderas, Nayarit.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y en la información en alcance presentada, y de acuerdo con lo manifestado por el **promoviente** en éstas, el **proyecto** consiste en la construcción de un conjunto habitacional plurifamiliar vertical y obras complementarias asociadas ubicado en la localidad de Mezcales, municipio de Bahía de Banderas.

El conjunto se desarrolla sobre una superficie total de 12,879.42 m<sup>2</sup>, de los cuales 10,575.21 m<sup>2</sup> corresponden a superficie urbanizable o vendible y 2,304.21 m<sup>2</sup> corresponden al canal pluvial existente que cruza parcialmente el predio, el cual se conserva como infraestructura hidráulica integrada al sistema natural de escurrimientos de la zona.

El desarrollo contempla la construcción de veinte (20) edificios habitacionales de tres niveles cada uno, con seis (6) departamentos por edificio, lo que resulta en un total de ciento veinte (120) unidades habitacionales. Asimismo, integra vialidades internas, cajones de estacionamiento para residentes y visitas, áreas comunes, casa club, alberca, áreas jardinadas, caseta de control de acceso y redes de infraestructura hidráulica, sanitaria, eléctrica y pluvial.

Actualmente, el **proyecto** presenta un avance físico aproximado del noventa por ciento (90%), encontrándose en fase de conclusión de obra y arranque gradual de ocupación.

**Desglose de superficies del proyecto.**

| <b>Concepto</b>                    | <b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Porcentaje (%)</b> |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Habitacional                       | 4,534.05                          | 35.20                 |
| Estacionamiento                    | 1,876.27                          | 14.57                 |
| Áreas verdes y abiertas            | 1,246.87                          | 9.68                  |
| Banquetas                          | 612.46                            | 4.76                  |
| Caseta de vigilancia               | 12.32                             | 0.10                  |
| Casa club y alberca                | 571.03                            | 4.43                  |
| Área de servicios (cuarto basuras) | 29.93                             | 0.23                  |
| Vialidades condominales            | 1,692.28                          | 13.14                 |
| <b>Total, vendible</b>             | <b>10,575.21</b>                  | <b>82.11</b>          |
| Canal pluvial                      | 2,304.21                          | 17.89                 |
| <b>Total, general</b>              | <b>12,879.42</b>                  | <b>100.00</b>         |





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

Como se observa en la tabla anterior, el 82.11% del predio (10,575.21 m<sup>2</sup>) corresponde a superficie vendible o urbanizable, la cual integra áreas habitacionales, estacionamientos, áreas verdes, banquetas, equipamiento y vialidades internas. Dentro de este conjunto, el uso habitacional ocupa 4,534.05 m<sup>2</sup> (35.20%), mientras que los estacionamientos representan 1,876.27 m<sup>2</sup> (14.57%).

Las áreas verdes y abiertas abarcan 1,246.87 m<sup>2</sup> (9.68%), contribuyendo a la integración paisajística del **proyecto**. Las vialidades condominales ocupan 1,692.28 m<sup>2</sup> (13.14%), garantizando la movilidad interna. La casa club y alberca representan 571.03 m<sup>2</sup> (4.43%), mientras que la caseta de vigilancia y el cuarto de servicios constituyen superficies menores dentro del conjunto.

El 17.89% restante del predio (2,304.21 m<sup>2</sup>) corresponde al canal pluvial existente, clasificado como infraestructura hidráulica, el cual no forma parte de la superficie vendible, pero se integra dentro del polígono general del **proyecto**.

-Área habitacional. El área habitacional constituye el principal uso del proyecto y se integra por 20 edificios multifamiliares verticales de tres niveles arquitectónicos. Cada edificio albergará dos departamentos por nivel, para un total de seis departamentos por torre y 120 departamentos en conjunto.

-Estacionamiento. El desarrollo contempla un total de 150 cajones de estacionamiento, de los cuales 120 corresponden a uso habitacional y 30 a estacionamiento para visitas.

-Vialidades internas y banquetas. El **proyecto** incorpora vialidades internas privadas destinadas a la circulación vehicular y peatonal de residentes y visitantes. Estas vialidades permiten la conexión funcional entre los distintos edificios habitacionales, áreas comunes y accesos controlados.

-Casa club y alberca. La casa club constituye el principal equipamiento recreativo y de convivencia del desarrollo. Este componente integra áreas sociales, terraza techada, áreas de estancia y servicios complementarios asociados a la operación 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/1968/2026**

La alberca recreativa se localiza dentro del área común central y se integra paisajísticamente con jardines, áreas abiertas, andadores y mobiliario exterior.

-Caseta de vigilancia y acceso controlado. El acceso principal del desarrollo contará con caseta de vigilancia y control de acceso vehicular y peatonal. Este componente permitirá regular el ingreso de residentes, visitantes y proveedores, contribuyendo a la seguridad y operación ordenada del conjunto condominal.

-Áreas verdes y abiertas. El proyecto contempla áreas verdes y espacios abiertos distribuidos estratégicamente al interior del conjunto, integrando jardinería ornamental, árboles de sombra y superficies permeables.

-Área de servicios y manejo de residuos. El proyecto contempla un área específica destinada al almacenamiento temporal de residuos sólidos urbanos generados durante la operación del conjunto habitacional.

-Canal pluvial. El predio presenta un canal pluvial existente con una superficie aproximada de 2,304.21 m<sup>2</sup> equivalente al 17.89% de la superficie total del **proyecto**.

Las obras se realizarán en las siguientes coordenadas **UTM** del sitio del **proyecto**.

Polígono A – Fracción 2 (Superficie: 10,575.206 m<sup>2</sup>)

| Est | PV | Rumbo            | Distancia (m) | Vértice | Y (m)          | X (m)        |
|-----|----|------------------|---------------|---------|----------------|--------------|
| 22  | 23 | S 38°21'02.79" W | 17.026        | 23      | 2,291,129.3300 | 471,762.4450 |
| 23  | 24 | S 38°48'39.43" W | 22.556        | 24      | 2,291,111.7540 | 471,748.3080 |
| 24  | 25 | S 38°08'55.52" W | 18.612        | 25      | 2,291,097.1170 | 471,736.8110 |
| 25  | 26 | S 38°21'57.75" W | 15.321        | 26      | 2,291,085.1047 | 471,727.3018 |
| 26  | 27 | S 39°54'59.48" W | 14.085        | 27      | 2,291,074.3020 | 471,718.2640 |
| 27  | 28 | S 38°44'23.01" W | 1.435         | 28      | 2,291,073.1824 | 471,717.3657 |
| 28  | 66 | N 51°11'27.83" W | 121.812       | 66      | 2,291,149.5253 | 471,622.4446 |
| 66  | 2  | N 72°12'14.16" E | 12.230        | 2       | 2,291,153.2630 | 471,634.0890 |
| 2   | 3  | N 70°48'24.33" E | 4.365         | 3       | 2,291,154.6981 | 471,638.2117 |
| 3   | 4  | N 68°16'22.04" E | 9.888         | 4       | 2,291,158.3587 | 471,647.3977 |
| 4   | 5  | N 67°40'21.61" E | 10.202        | 5       | 2,291,162.2344 | 471,656.8347 |
| 5   | 6  | N 69°24'20.20" E | 13.643        | 6       | 2,291,167.0334 | 471,669.6061 |
| 6   | 17 | S 14°29'39.45" E | 16.688        | 17      | 2,291,173.2550 | 471,686.1634 |





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

|    |    |                  |        |    |                |              |
|----|----|------------------|--------|----|----------------|--------------|
| 17 | 18 | N 70°18'28.75" E | 19.809 | 18 | 2,291,179.9300 | 471,704.8140 |
| 18 | 19 | N 69°54'57.47" E | 12.414 | 19 | 2,291,184.1929 | 471,716.4730 |
| 19 | 48 | N 68°02'20.33" E | 45.124 | 48 | 2,291,201.0682 | 471,758.3228 |
| 48 | 49 | S 51°16'09.66" E | 47.890 | 49 | 2,291,171.1054 | 471,795.6816 |
| 49 | 38 | S 38°49'34.82" W | 12.866 | 38 | 2,291,161.0820 | 471,787.6150 |
| 38 | 21 | S 38°26'33.72" W | 13.203 | 21 | 2,291,150.7410 | 471,779.4063 |
| 21 | 22 | S 38°26'33.72" W | 10.289 | 22 | 2,291,142.6820 | 471,773.0090 |

Polígono A – Fracción 3 (Superficie: 2,304.213 m<sup>2</sup>)

| Est | PV | Rumbo            | Distancia (m) | Vértice | Y (m)          | X (m)        |
|-----|----|------------------|---------------|---------|----------------|--------------|
| 66  | 28 | S 51°11'27.83" E | 121.812       | 28      | 2,291,073.1824 | 471,717.3657 |
| 28  | 29 | S 38°44'23.01" W | 18.231        | 29      | 2,291,058.9619 | 471,705.9568 |
| 29  | 30 | N 50°05'07.32" W | 11.772        | 30      | 2,291,066.5150 | 471,696.9280 |
| 30  | 7  | N 51°36'17.67" W | 2.145         | 7       | 2,291,067.8473 | 471,695.2468 |
| 7   | 8  | N 51°36'17.67" W | 9.652         | 8       | 2,291,073.8420 | 471,687.6820 |
| 8   | 9  | N 51°03'59.47" W | 12.130        | 9       | 2,291,081.4650 | 471,678.2460 |
| 9   | 10 | N 51°28'43.67" W | 11.556        | 10      | 2,291,088.6620 | 471,669.2050 |
| 10  | 11 | N 50°56'20.97" W | 12.205        | 11      | 2,291,096.3530 | 471,659.7280 |
| 11  | 12 | N 51°10'09.58" W | 11.574        | 12      | 2,291,103.6100 | 471,650.7120 |
| 12  | 13 | N 51°27'40.46" W | 11.606        | 13      | 2,291,110.8410 | 471,641.6340 |
| 13  | 14 | N 50°41'02.12" W | 12.394        | 14      | 2,291,118.6940 | 471,632.0450 |
| 14  | 15 | N 51°39'24.82" W | 14.664        | 15      | 2,291,127.7910 | 471,620.5440 |
| 15  | 16 | N 50°38'20.90" W | 11.283        | 16      | 2,291,134.9470 | 471,611.8200 |
| 16  | 1  | N 47°24'52.63" W | 12.232        | 1       | 2,291,143.2241 | 471,602.8141 |
| 1   | 66 | N 72°12'14.16" E | 20.617        | 66      | 2,291,149.5253 | 471,622.4446 |

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

**SEGUNDO.** - La presente autorización surte efectos una vez que sea notificada al interesado, y tendrá vigencia de **20 (veinte) años** para realizar las actividades operación y mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto**, dicho plazo comenzará una vez que haya obtenido los permisos que correspondan, considerando las condiciones y plazos siguientes:

- Que tiene un plazo de 30 días, contados a partir de la notificación de este resolutivo, para tramitar y obtener las licencias, autorización y/o permisos según aplique del Municipio y/o Estado.

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud del **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

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**.

Asimismo el ingreso del trámite de ampliación de plazo deberá acompañarse del documento oficial emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nayarit, a través del cual esa instancia haga constar que el **promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes así como con las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en la resolución; el no contar con el oficio de la **PROFEPA** que se solicita, será motivo suficiente para que no preceda la ampliación de plazo solicitada.

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

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

**QUINTO.** - La **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los artículos 6º y 28 del





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

**RLGEEPAMEIA.** Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite **SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental"** o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Oficina de Representación, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

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

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

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



**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/1968/2026**

uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

**SÉPTIMO.-** De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEEPA** que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido en el artículo 47 primer párrafo del **RLGEEPAMEIA** que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva; esta Oficina de Representación, establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras del **proyecto** estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes:

**CONDICIONANTES**

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

1. Durante la etapa de 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 caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras,



**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/1968/2026**

amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **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.

4. 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.
5. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 a 18:00 horas. para respetar los límites de ruidos establecidos.
6. 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 **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material y el convenio realizado para su cumplimiento.
7. 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.
8. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos mediante trámite **SEMARNAT-07-017 "Registro de generadores de residuos peligrosos"**. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

9. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 10 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
10. 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 de cuerpos de agua cercanos. En caso de requerirse dichas actividades, deberán efectuarse en sitios autorizados fuera del área del proyecto que cuenten con las condiciones adecuadas para el manejo y disposición de residuos y sustancias peligrosas. Asimismo, el promovente deberá implementar las medidas necesarias para prevenir derrames de combustibles, aceites u otras sustancias contaminantes.
11. Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente al trámite al trámite **SEMARNAT-08-041 - CONAMER "Autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales"** para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de Vida Silvestre de la **SEMARNAT**; asimismo, deberá garantizar que el sitio de destino cuente con un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá presentar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
  - Las características de los ejemplares de fauna reubicar.
  - Los motivos de la reubicación.
  - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
  - La anuencia del propietario lo legal poseionario del predio de destino.
12. Deberán notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con tres meses de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentarán ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describan las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que el **promovente** desista de





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

**Oficio No. ORENAY/UGA/DIRA/1968/2026**

la ejecución del **proyecto**.

**OCTAVO.** - El **promovente** 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 la **promovente** que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado con una periodicidad anual durante toda la vigencia del **proyecto**. Los informes deberán ser complementados con anexos fotográficos y/o videos. 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 la **promovente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **RLGEEPAMEIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **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.** - La **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.



**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/1968/2026**

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

**DECIMOSEGUNDO.** - La **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 la **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 al **C.** [REDACTED], apoderado tipo A del **FIDEICOMISO F/9177 BANCO MONEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO** 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. 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. **MTRA. 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 18NA2026UD015

No. Bitácora: 18/MP-0021/03/26

JRG/REPA/jcc



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