

Unidad administrativa que clasifica: Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit.

Identificación del documento: [SEMARNAT-04-002-A] recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular.- Mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (resolución)

Partes o secciones clasificadas: Página 1.

Fundamento legal y razones: Se clasifican datos de personas físicas identificadas o identificables, con fundamento en el primer párrafo del artículo 116 de la LGTAIP y 113 fracción I de la LFTAIP, consistentes en: Domicilio particular como dato de contacto o para recibir notificaciones y que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad, por considerarse información confidencial.

Firma del titular:

"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación, firma la Arq. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales".

ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ.

Fecha y número de resolución dónde se aprobó la versión pública:

Resolución ACTA_09_2024_SIPOT_1T_2024_FXXVII, concertada el 19 de abril del 2024.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_09_2024_SIPOT_1T_2024_FXXVII.pdf

Calle



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

Tepic, Nayarit a 19 de enero de 2024

Asunto: Se emite Resolutivo.

Sr. Kevin William Frazier

Representante Legal de la persona moral denominada

DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Personas autorizadas para recibir notificaciones:

C. Ricardo Alberto Simental Zapata, C. José Antonio Sandoval González,
C. Ricardo Alberto Simental Tovar, C. Juan Francisco Meza Mencías
y C. Martha Elena Tovar Madero.

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **Sr. Kevin William Frazier** en su calidad de Representante Legal de la persona moral denominada **DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "**MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT**", en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, a ubicarse en los lotes denominados Lote Fracción A, Lote 1, Manzana 52; Lote Servidumbre de paso 1, Fracción 2, Lote 1, Manzana 52; Lote Servidumbre de paso, Fracción 1, Lote 1, Manzana 52 y Lote Servidumbre de paso, Lote 1, Manzana 52, que actualmente se encuentran fusionados, localidad de Sayulita, en el municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit; en las coordenadas UTM de referencia 13Q X= 453644.3865 y Y= 2307473.8534 DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I Que el 23 de agosto de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito de la misma fecha, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2023TD041**.
- II Que el 30 de agosto de 2023, mediante escrito de la misma fecha, la **promovente** presentó la página del periódico del 25 de agosto de 2023 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 31 de agosto de 2023, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. DGIRA/0038/23, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 24 al 30 de agosto de 2023 y extemporáneos.

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

- IV Que el 11 de septiembre de 2023, esta Oficina de Representación integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V Que mediante el oficio núm. 138.01.03/3805/2023 y 138.01.03/3808/2023, ambos del 13 de septiembre de 2023, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VI Que el 30 de octubre de 2023, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, esta Oficina de Representación, mediante oficio núm. 138.01.03/4766/2023 solicitó a la **promovente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VII Que el 15 de diciembre de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación Federal el escrito de misma fecha, mediante el cual la **promovente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio del Resultando anterior.
- VIII Que a la fecha de la emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a los oficios de notificación referidos en el resultando V del presente oficio.

CONSIDERANDO

- 1 Que esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4°, 5° fracciones II y X, 15° fracciones I, IV y XII, 28° primer párrafo y Fracciones VII y IX y X, 35° párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; Artículos 2°, 4° fracciones I y VII, capítulo III artículo 5° incisos O) y Q), 9° primer párrafo, Artículos 12°, 17°, 37°, 38°, y 44° del **RLGEEPAMEIA**; Artículos 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; Artículos 1°, 3° fracción VII), Artículos 33, 34 tercer párrafo y 45 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
- 2 Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5° fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por ser un desarrollo inmobiliario que de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** afectaría ecosistema costero y zona forestal. Con base en la Serie VI de Uso de Suelo y vegetación del **INEGI**, el predio se ubica en una zona identificada con la clave SMS y el tipo de vegetación identificado es selva mediana subcaducifolia; por lo que encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y Fracciones VII y X de la **LGEEPA** y 5° incisos O) y 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

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

- 3 Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
- 4 Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación 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 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** para ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

6 Fracción II. Descripción del proyecto.

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

Que la fracción II del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. En este considerando se describe el **proyecto** tal como lo solicitó la **promovente** y, en el Término Primero del presente oficio, se precisarán las obras y/o actividades que se autorizan.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción de 40 viviendas de tipo plurifamiliar distribuidas en 5 edificios verticales, con 30 cajones de estacionamiento subterráneo más 10 cajones distribuidos en las laterales de la vialidad interna lateral, donde se ubica el almacén temporal de residuos. Contará con alberca, terrazas, jardines, así como oficina de administración, cuarto de servicios, cisternas de agua potable, bodegas y áreas verdes. El predio cuenta con una superficie de 7,289.59 m² de terreno propiedad y dejará sin construcción una zona de conservación, la cual será reforestada con vegetación nativa, con una superficie aproximada de 2,607.18 m², más otros 1,095.02 m² de áreas ajardinadas.

Cada edificio consta de una planta de sótano, una planta tipo 1 en el primer nivel superior; dos plantas tipo 2 en los niveles segundo y tercero; una planta tipo PH de doble altura, con planta baja tipo PH y planta alta tipo PH.

Dimensiones del proyecto

Concepto	Superficie (m ²)
Nivel planta baja	
Administración (bajo alberca)	35.97
Caseta de acceso	14.5
Palapa	132.47
Edificio 1	296.4
Edificio 2	313.46
Edificio 3	319.28
Edificio 4	320.95
Edificio 5	298.7
Almacén temporal de residuos	27.2
Total construcción techada planta baja	1758.93
Áreas generales de construcción descubierta	
Asoleaderos y áreas de alberca	348.08
Albercas	122.01
Terrazas y escaleras edificios	405.6
muros de contención	26.14
Vialidades	930.92
Total construcción descubierta	1832.75
Áreas verdes	
Área de conservación	2,607.18
Áreas jardinadas	1,090.73
Total áreas verdes	3,697.91

Descripción por etapas.

Preparación del sitio.

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000

Teléfono: (311) 215-601

www.semarnet.gob.mx

Página 4 de 38



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

Se iniciará con la instalación de las obras provisionales, particularmente la instalación de una bodega provisional y un almacén temporal de residuos, en la parte frontal del predio, donde también se colocarán los sanitarios portátiles, a razón de 1 por cada 20 trabajadores. Los residuos vegetales producto del retiro de las especies exóticas y nativas que se encuentran en las áreas de desarrollo serán retirados y enviados al sitio designado por el H. Ayuntamiento local para su disposición final. Una vez retirada la escasa vegetación del sitio, se procederá con el trazo, para la labor de excavación. Se colocará la señalización relativa a la seguridad de las personas en el área de trabajos y maniobras. Asimismo, se colocarán tapiales y o mallas para minimizar, en lo posible la imagen de obra y la dispersión de residuos pétreos.

Volumen de vegetación a remover por el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (CUSTF).

Para el estrato arbóreo, se cuantificó de manera directa una cantidad total de 103 individuos que se espera remover, los cuales presentan diámetro normal promedio de 10.5 metros y una altura promedio de 25.6 cm, cubicando un volumen total de 62.869 m³ r.t.a; de las especies listadas en alguna categoría de riesgo dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010. Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, dentro del predio se registraron dos especies catalogada en categoría de riesgo, siendo la palma de coco de aceite (*Attalea guacuyule*) catalogada como Sujeta a protección especial (**Pr**), y la mataiza (*Sapium macrocarpum*) como Amezanada (**A**), ambas con distribución no endémica.

Para los estratos arbustivo y herbáceo se estimó una cantidad total de individuos a remover en el predio de cambio de uso de suelo de 1,794 ejemplares para el estrato arbustivo y 57,707 ejemplares para estrato herbáceo; esta cantidad fue estimada, considerando la información dasométrica y ecológica registrada en los sitios de muestreo para estos estratos, como el número de especies y cantidad de individuos de cada especie existentes por estrato del área de cambio de uso de suelo, en base al tamaño de los sitios de muestreo, así como a la superficie del área de cambio de uso de suelo.

Concentrado del número de individuos que se espera remover.

El número total de individuos a remover fue calculado en función del conteo realizado de manera directa para cada una de las especies del estrato arbóreo y del muestreo realizado para los estratos arbustivo y herbáceo, considerando la superficie de 7,248.00 m² (0.7248 ha) que se proponen para la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

Concentrado del número de individuos y volumen a remover en el área propuesta para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

Especies estrato arbóreo				
Núm.	Nombre común	Nombre científico	Núm. Individuos	Vol.
1	Arrayancillo	<i>Myrcianthes fragrans</i>	18	1.706
2	Bonete	<i>Jacaratia mexicana</i>	2	0.227
3	Camichina	<i>Ficus pertusa</i>	2	18.122
4	Guacima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	13	1.964
5	Guajillo	<i>Acacia acatlensis</i>	4	0.489

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

6	Higuera	<i>Ficus cotinifolia</i>	2	0.355
7	Huinol	<i>Acacia cochliacatha</i>	3	0.515
8	Juan Perez	<i>Coccoloba barbadensis</i>	4	0.361
9	Mataiza	<i>Sapium macrocarpum</i>	7	6.720
10	Palma coco aceite	<i>Attalea guacuyule</i>	4	2.600
11	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	37	28.931
12	Pata de cabra	<i>Bauhinia divaricata</i>	1	0.067
13	Quiebra hacha	<i>Cupania dentata</i>	5	0.617
14	Tepezapote	<i>Clethra mexicana</i>	1	0.195

Vol.= volumen en m³ r.t.a. (metros cúbicos rollo total árbol).

Especies del estrato arbustivo			
Núm.	Nombre común	Nombre científico	Núm. de individuos
1	Carricillo	<i>Lasiacis procerrima</i>	256
2	Garabato	<i>Mimosa quadrivalvis</i>	1538

Especies del estrato herbáceo			
Núm. m.	Nombre común	Nombre científico	Núm. de individuos
1	Albahaquilla	<i>Chromolaena odorata</i>	4617
2	Carricillo	<i>Lasiacis procerrima</i>	18466
3	Pasto llanero	<i>Brachiaria dictyoneura</i>	34624

En resumen, en el estrato arbóreo serán removidos por las actividades de cambio de uso de suelo forestal, una cantidad de 103 ejemplares arbóreos, así como 1,794 y 57,707 individuos, del estrato arbustivo y herbáceo, respectivamente.

Por otra parte, de la superficie que se solicita para el cambio de uso del suelo (7,248.00 m²), de acuerdo con las características del **proyecto** se tienen contempladas áreas que van a ser utilizadas de manera temporal para la realización de maniobras para la construcción del **proyecto** y para el almacenamiento de materiales, las cuales una vez que ya no se utilicen serán utilizadas para áreas verdes.

Existencias volumétricas.

La superficie que comprende el **proyecto** forma parte de una comunidad de Selva Mediana Subcaducifolia (**SMS**), la cual se caracterizan por la presencia de una menor cantidad de individuos con hábitos de crecimiento arbóreo y un mayor número de individuos con hábitos de crecimiento arbustivo y herbáceo, en donde la mayor parte de estos individuos de tipo arbustivo presentan características y dimensiones que no permiten la obtención de algún producto forestal maderable o de partes leñosas, sin embargo, para el **proyecto** se consideró como vegetación arbórea especies con diámetros iguales o mayores a 10 cm, siendo un diámetro normal promedio de 10.5 metros y una altura promedio de 25.6 cm, razón por la cual, se estima el volumen a remover solamente del estrato arbóreo en m³ r.t.a.

Con la ejecución de las actividades de cambio de uso del suelo en los terrenos forestales para el desarrollo del **proyecto**, se propone realizar la remoción de 62.869 m³ r.t.a., de las especies consideradas dentro del estrato arbóreo presentes en el área de cambio de uso de suelo del

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAVULITA, BAHÍA DE BANDERAS/NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

proyecto (7,248 m²), misma que se ubica en Sayulita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Etapas de construcción.

Excavaciones para cimentación.

Se realizarán por medio de maquinaria y el material que se produzca de la excavación, se retirará del lugar por medio de camiones, para evitar la posibilidad de algún deslizamiento de material.

Cimentación.

Se realizará mediante zapatas corridas con contra trabes desplantadas a cuando menos 3.00 m de profundidad; el empotramiento de la estructura de cimentación será por lo menos 1.00 m. de profundo del nivel de terreno natural. El relleno de las cepas se hará con material de banco y compactado por medios mecánicos en capas de 30 cm al 95% proctor. El procedimiento es el tradicional y consistirá en la excavación de las zanjas, para posteriormente armar con varillas de acero estructural con resistencia a la tensión $f_y = 4,200 \text{ kg/cm}^2$ con amarres de alambre recocido y colar mediante el bombeo de concreto hidráulico, de planta con una resistencia $f'_c = 250 \text{ kg/cm}^2$ desde camiones mezcladores, utilizando un vibrador para el acomodo de la mezcla y controlando las fugas que existieran.

Muros de contención.

Debido a la topografía del terreno, será necesaria la colocación de muros de contención, para permitir la conservación de suelos y la conformación de las áreas verdes.

Estructura de concreto.

La construcción de columnas, trabes, losas aligeradas con poliestireno de alta densidad serán con concreto premezclado de planta con una resistencia $f'_c = 250 \text{ kg/cm}^2$ y todo lo que se conoce como obra negra. Se utilizarán camiones mezcladores, bombas para concreto y vibradores.

Albañilería.

Implica la construcción de muros elaborados con block sólido de jalcreto resistencia $f'_p = 50 \text{ kg/cm}^2$, junteado y aplanado con mortero y cemento, cubiertas de concreto, barras forjadas con block y cubierta de concreto, bases para piso, repellados, firmes de mortero para nivelación de entresijos, chaflanes, emboquillados, pretilas, forjados y colocación de panel, actividades en su mayoría efectuadas a mano. Asimismo, incluye la construcción de la alberca en la parte que corresponde a albañilería.

Alberca.

Se construirá previa excavación de la fosa, elaboración de plantilla con concreto pobre para evitar contaminación del acero, habilitado y armado con acero de refuerzo, cimbra común en muros y concreto premezclado con aditivo impermeabilizante, vaciado por medio de bombeo acabado común, sistema de filtrado, bombas, calentador etc.

Instalaciones hidrosanitarias.

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

Cada departamento contará con su correspondiente conexión de agua potable y drenaje, en cuanto al conjunto, contará con una red sanitaria, una pluvial y otra hidráulica conectada a la red pública. En el sótano del edificio 1, se consideran 2 cisternas para el suministro de agua potable a las unidades habitacionales y servicios, con capacidad conjunta de 104,000 litros, registros y equipo hidroneumático para alimentación de los departamentos. Se estima una población de 180 personas que requerirán 220 litros de agua por día, lo que arroja un total de 39,600 litros de agua potable requeridos por día, para la operación del **proyecto**.

La red sanitaria y pluvial es a base de tubería y conexiones de PVC con diferentes diámetros, así como la fabricación de registros, fabricados con tabique, marco de herrería y tapa de concreto. Para red de agua potable se utilizará tubería PVC. La excavación se realizará en un ancho de acuerdo con la profundidad, en función de cada diámetro, depositando el material producto de la excavación a un costado de la zanja.

Se deberá instalar una plantilla de material tipo "A", a fin de que la tubería quede asentada en forma uniforme sobre la zanja, evitando dejar espacios entre estos, de tal modo que evite dañar la tubería, pudiendo ser con material producto de la excavación, si éste es aprobado, o con material de banco. El acostillado deberá de realizarse hasta una altura de 30 cm. arriba del lomo del tubo, con material producto de la excavación, retirando las partículas que puedan dañar la tubería, compactado a 90% de la prueba PROCTOR, en capas de 20 cm. y humedeciendo el material con agua.

El relleno complementario, deberá de realizarse con las mismas características del acostillado, pero a una compactación del 95% de la prueba PROCTOR. Conforme a los lineamientos del organismo operador, toda la tubería que se indica en el **proyecto** deberá ser de junta hermética. La instalación de la tubería deberá de realizarse conforme a los lineamientos y especificaciones del Organismo Operador, debiendo de comunicar a la autoridad la terminación para que en presencia del personal técnico adecuado sea recibida antes de su puesta en operación.

En cada deflexión o cambio del sentido del flujo, se deberá de construir un pozo, y este será realizado conforme a los lineamientos constructivos oficiales, utilizando brocal y tapa de fierro fundido previendo que esta quede perfectamente alineada a la rasante de la vialidad.

El colchón mínimo en la instalación deberá de ser no menor a 1.50 mts. a nivel de arrastre, por lo que cualquier dimensión menor a esta deberá de compactarse el material con suelo cemento, a fin de proteger la tubería de cualquier carga externa. Los detalles técnicos de los registros, pozos de visita, pozos de absorción para el agua pluvial.

Electricidad e iluminación.

La instalación de cableado eléctrico y telefónico será subterráneo, viniendo desde la calle principal de ingreso a la casa. Se contará con paneles solares en la cubierta superior del PH de cada edificio.

Acabados.

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.

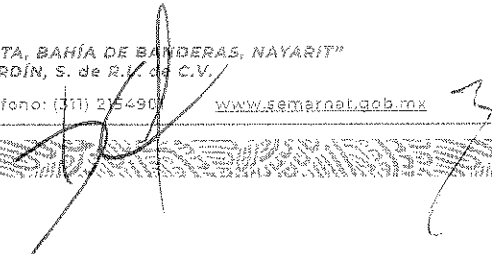
Av. Allende No. 110 Cte., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000

Teléfono: (311) 2154901

www.semarnat.gob.mx

Página 8 de 38

Carrillo





Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

El terminado será con materiales rústicos, enjarres y empastados, pisos y recubrimientos en regaderas de mármol en formato 60x60, asimismo, incluye el pintado y la colocación de muebles de baño, recamaras y muebles de cocina y patios de servicios.

Jardinería.

Consistirá en el sembrado de especies preferentemente regionales de ornato y el cuidado de los árboles existentes que se conservarán.

Limpieza general.

Se retirarán los materiales y desechos sólidos de la obra, y su posterior envío a lugares autorizados por el H. Ayuntamiento, así como el desmantelamiento de las instalaciones provisionales (bodegas y oficinas) que se hayan instalado. Se realizará a lo largo del proceso constructivo y en cada una de las etapas.

Etapas de operación y mantenimiento.

La operación y el mantenimiento interno del desarrollo corresponderá directamente a los habitantes y su personal de servicio, para la jardinería, limpieza y mantenimiento de áreas comunes. Al tratarse de una obra en un área con todos los servicios urbanos, para la operación del **proyecto** no será necesaria la implementación de tecnología propia o especial que tenga relación con la emisión y control de residuos, sin embargo, su manejo y disposición se describen en el apartado II.2.9. de la **MIA-P**, Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera.

Etapas de abandono del sitio.

Teniendo en cuenta que la duración del **proyecto** se estima en 50 años, y que éstos pueden incrementarse mediante obras de restauración y acciones de preservación, previa autorización, no se contempla la posibilidad de llegar al abandono, por lo que se aplicará permanentemente el programa de mantenimiento y se realizarán las obras de reparación y remodelación necesarias.

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

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

Que la **promovente** solicito a esta Oficina de Representación la autorización en materia de

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los Artículos 28° Fracciones VII y IX de la **LGEEPA** y Capítulo III Artículo 5° incisos O) y Q) del **RLGEEPAMEIA**.

Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Ley de Bienes Nacionales, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, del reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, de la Ley de Aguas Nacionales, del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, del Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POGET**) que consideró regular las obras y actividades del **proyecto**.

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

Norma Oficial Mexicana.	Vinculación con el proyecto.
NOM-001-SEMARNAT-1996. Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.	El proyecto no requiere descargar sus aguas residuales a ningún cuerpo de agua nacional, ya que contará con conexión al sistema municipal de drenaje y alcantarillado.
NOM-002-SEMARNAT-1996. Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.	En la etapa de construcción serán colocadas casetas sanitarias portátiles que serán saneadas periódicamente por la empresa arrendataria. En la etapa operativa, el proyecto descargará sus aguas residuales en el sistema local de saneamiento y drenaje.
NOM-041-SEMARNAT-2017. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	Se exigirá a los transportistas y contratistas el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que aseguren el óptimo funcionamiento de las unidades vehiculares y la maquinaria en el sitio, evitando así la emisión de contaminantes en la zona.
NOM-045-SEMARNAT-2017. Protección ambiental. - Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. - Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.	En su caso, a los contratistas se les exigirá el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona.
NOM-052-SEMARNAT-2005. Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.	Durante las etapas de construcción y operación no se permitirán trabajos de mantenimiento ni reparación de la maquinaria o vehículos en el predio del proyecto , por lo que no se generará ninguno de estos residuos peligrosos.
NOM-059-SEMARNAT-2010.	Aun cuando en el sitio del proyecto no se identificaron

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

Protección ambiental de especies nativas de México de flora y fauna silvestres que se encuentran en categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio.	ejemplares de fauna o flora incluidos en esta norma, para su cumplimiento se informará al residente de la obra y trabajadores, mediante pláticas y letreros colocados en la obra, que se debe respetar en general a la flora y fauna de los alrededores. Así mismo se les capacitará para que, en caso de observar alguna especie protegida, no la perturben y lo notifiquen a las autoridades ambientales correspondientes. El proyecto asignará un área de conservación de 2,607.18 m ² más 1,095.02 m ² de jardines. En dichas áreas de conservación y jardines, permitirá la presencia en el hábitat de diversas especies nativas, incluyendo, probablemente, algunas especies de aves, principalmente. De igual manera se ejecutará un programa de reforestación con especies preferentemente nativas.
NOM-081-SEMARNAT-1994. Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.	Durante las etapas de preparación y de construcción no habrá fuentes fijas. Los equipos que operarán en la operación del proyecto no sobrepasarán los límites establecidos por esta norma, por lo que se cumple con la misma.
NOM-162-SEMARNAT-2012 Establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.	Se manifiesta que, durante la etapa de operación del proyecto , los usuarios y ocupantes de éste podrán realizar actividades recreativas en la playa y litoral costero al cual tendrán acceso, pero la promoviente manifestó en la MIA-P que <u>no realizará ningún aprovechamiento extractivo</u> de ninguna índole respecto a las especies de tortugas marinas. El proyecto no se encuentra dentro o cercano al área de playa, por lo que no afectara el hábitat de anidación de las tortugas.

En cuanto a ordenamientos en materia de uso del suelo, el área del **proyecto** la **promoviente** refiere que el **proyecto** se inscribe en la zona de aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit (**PMDUBB**), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 01 de junio de 2002.

A continuación, se muestra la tabla incluida en la **MIA-P**, del cumplimiento del **proyecto** con el PDUBB:

Cumplimiento del **proyecto** con las restricciones urbanísticas aplicables

Concepto		Proyecto	Permitido por PMDUBB*	Cumplimiento
Uso de suelo		Uso Habitacional	Habitacional H-127	Cumple
Terreno m ²		7,289.59	480 m ² mínimo	Cumple

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

Construcción techada m ²	(desplante en m ²)	1794.9	5102.71	Cumple
Cos=	1794.9	0.2462	0.7	Cumple
	7,289.59			
Cus=	8,996.91	1.2342	2.1	Cumple
	7,289.59			
Niveles		4	3	Cumple (1)
Densidad.- No. de departamentos, estudio o llave hotelera, villa, cabaña, bungalow, casa hotel o residencia turística / hectárea		40	54 deptos. por hectárea = 39.36	Cumple
Restricción frontal		5 metros	5 metros	Cumple
Restricción lateral		5 metros	0 metros	Cumple
Restricción trasera		10 metros	5 metros	Cumple

Nota 1. El **proyecto** propone incrementar las áreas verdes y de esparcimiento, con fundamento en el art. 15 del Reglamento de la ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano para el Estado de Nayarit, justificando un nivel de planta baja y tres niveles superiores, todos de uso habitacional, además de los sótanos, teniendo el cuarto nivel una doble altura en las unidades de penthouse, lo cual está permitido por la autoridad local en materia de desarrollo urbano. Se ingresará en alcance la licencia de uso de suelo o equivalente que confirme oficialmente lo anterior.

Vinculación. - El **proyecto** cumple cabalmente con las restricciones urbanísticas que establece el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (**PMDUBB**) vigente para el uso concedido al **proyecto** por la autoridad municipal. Se incrementa un nivel arriba del establecido por el **PMDUBB**, a efecto de poder incrementar las áreas de conservación y jardines, así como de esparcimiento, conforme al mecanismo que establece el art. 15 del Reglamento de la ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano para el Estado de Nayarit mencionado, encontrándose en trámite la licencia de uso de suelo que emitirá el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, por lo cual se le considera vinculado correctamente a este ordenamiento urbano.

Respecto a esta vinculación, la **promovente** señaló en la **MIA-P**, que se tiene que el uso de suelo H-127, donde se prevé una superficie de donación del 15%, debido a esto, esta Oficina de Representación le solicitó a la **promovente** que justificara el proceso por el que da cumplimiento a esta obligación del **proyecto** con la autoridad municipal, ya que el **PMDUBB** identifica a la zona del **proyecto** con un uso de equipamiento, donde de acuerdo con la Tabla de usos del suelo del mismo **PMDUBB**, no estaría permitido el uso turístico y habitacional.

En su respuesta a este requerimiento, la **promovente** describió la cronología de hechos respecto a la vinculación del **proyecto**:

1. Con fecha 10 de febrero del 2014, el Registro Agrario Nacional emitió el Título de Propiedad con número 000000075976 con una superficie de 13,241.68 m² cuya inscripción se encuentra

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de RL de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 18TM00000265. Otorgándole la clave catastral F13T28I107A4. Quedando registrada en el Registro Público de Bucerías el 19 de febrero de 2014, en Libro 25 Sección I Serie B Partida 95.

2. Previo al siguiente paso de subdivisión del inmueble, le fue otorgada la Compatibilidad Urbanística el día 19 de diciembre de 2016, con el siguiente texto. "...Uso de suelo o destino de acuerdo con el PLANO E-15 Sayulita de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, aprobado mediante decreto N°. 8430 y publicado el 1 de julio del 2002 en el periódico oficial de Gobierno de Estado de Nayarit; se determina que el predio está tipificado con uso: Habitacional (H-84), Equipamiento de Comercio (E.C.), Equipamiento de Educación y Cultura (E.-E.C.).

Fundamento Legal: Se emite la presente constancia con estricto apego a los planes y programas de Desarrollo Urbano y las reservas, usos y destinos de áreas o predios, en base a las facultades otorgadas al municipio y su ayuntamiento por conducto de la dirección municipal de Desarrollo Urbano y Ecología en materia de Desarrollo Urbano para expedir las constancias de compatibilidad urbanística, las licencias de uso y destinos del suelo del municipio, de conformidad con los artículos 17 fracciones I, II, XVI; 18, 91 fracción III y 104 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit (Decreto 8181 de fecha 19 de mayo de 1999). Y de acuerdo con lo establecido por los artículos 100, 101, 102, 103, 104, 107, 108, 109, 110, 111 y 112 de la ley referida y demás aplicables en el estado de Nayarit..."

3. Con fecha 28 de diciembre de 2016, se otorga Licencia de Homologación de Uso de Suelo N°. DDUE/HOMOL/011/2016, Expediente bBB-2608/16, con el siguiente texto "...es procedente la homologación de uso de suelo (H-84) Habitacional, (E-C) Equipamiento de Comercio, (E-EC) Equipamiento Educación y Cultura a (H-84) Habitacional, en base al plan municipal de desarrollo Urbano de Bahía de Banderas aprobado mediante decreto N°. 8430, publicado el 1 de julio de 2002, en el periódico oficial del gobierno del estado de Nayarit, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. Para la aplicación en el predio mencionado conforme a las normas de edificación y densidad establecidos en los planes y programas de desarrollo aplicable en virtud de lo anterior, deberá registrar la presente ante el Registro Público de la Propiedad para que surta efecto con fundamento en lo establecido en el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.

Fundamento Legal: Se emite el presente dictamen con base a las facultades otorgadas a este municipio y su H. IX Ayuntamiento por los artículos 27 y 115 fracción V, Incisos A, D y F de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como por lo establecido en el artículo 28 del reglamento municipal de edificación y usos de suelo de Bahía de Banderas, Nayarit..."

4. Con fecha 24 de enero del 2017 se emite Licencia de Subdivisión de Predios N°. DDUE/SUB/002/2017, Expediente bBB-2608/16.

5. Con fecha 5 de mayo de 2017, se realizó la Subdivisión del Inmueble y protocolización de documentos relativos con el número de escritura 20,776. Dicho lote de terreno está marcado

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

con número 1 de la manzana 52 zona 10 en la localidad de Sayulita, municipio de Bahía de Banderas Nayarit, con cuenta predial número U0713 y clave catastral 20-039-01-086-052-000. Que se obtuvo de Desarrollo Urbano, Ecología y Ordenamiento Territorial del Honorable Ayuntamiento de Bahía de Banderas bajo licencia número DDUE/Sub/0002/2017 Expediente VBB-2608/16. Con fecha 24 de enero de 2017 la autorización del predio descrito con anterioridad, resultando dos fracciones y una servidumbre de paso:

- Fracción 1, ubicado en Lote 1 Manzana 52 Zona 10 en la en la localidad de Sayulita, municipio de Bahía de Banderas Nayarit con una superficie de 8,348.99 m². Se subdivide en el mismo acto y escritura en:
 - Fracción A, con una superficie de 6,142.47 m².
 - Servidumbre de paso ubicada en Fracción 1 con una superficie de 488.82 m².
 - Fracción D1, con una superficie de 814.77 m².
 - Fracción D2, con una superficie de 300.00 m².
 - Fracción D3, con una superficie de 301.47 m².
 - Fracción D4, con una superficie de 301.47 m².
- Fracción 2, ubicado en Lote 1 Manzana 52 Zona 10 en la en la localidad de Sayulita, municipio de Bahía de Banderas Nayarit con una superficie de 4,560.80 m². Se subdivide en el mismo acto y escritura en:
 - Fracción 2A, con una superficie de 800.00 m².
 - Fracción 2B, con una superficie de 800.00 m².
 - Fracción 2C, con una superficie de 1,008.00 m².
 - Fracción 2D, con una superficie de 800.00 m².
 - Servidumbre de paso 1, con una superficie de 400.80 m².
- Servidumbre ubicada en Lote 1 Manzana 52 Zona 10 en la localidad de Sayulita, municipio de Bahía de Banderas Nayarit con una superficie de 224.16 m².

6. Con fecha 14 de septiembre de 2021, se emite la Licencia de Homologación de Uso de Suelo UAM/HOMOL/0035/2021, Expediente UAM-2023/21. Con fundamento en el reglamento municipal de zonificación y usos de suelo de Bahía de Banderas, Nayarit, artículo 27 el cual establece a la letra lo siguiente: "los límites de las zonas que se establecen en los planos de zonificación se interpretarán según las siguientes disposiciones: VII Los predios de una zona con un uso determinado y que además colindan con otro, podrán adoptar tanto el uso del suelo y las normas de edificación correspondiente o colindante pudiendo mezclarse ambas normatividades siempre y cuando su acceso sea por la vialidad que los limita, esto no será aplicable para aquellos predios que se encuentren en zonas no urbanizable y equipamiento. Permisibilidad de homologación de suelo, una vez evaluada la información recibida y confrontada con los planes de desarrollo urbano vigentes, es procedente la homologación de uso de suelo H-84 Habitacional a H-127 Habitacional en base al plano E-15 Estrategia

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

Sayulita, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, aprobado mediante decreto no. 8430 y publicado el 1 de junio del 2002 en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Nayarit. Para la aplicación en el predio mencionado, conforme a las normas de edificación y densidades establecidas en los planes y programas de desarrollo aplicables. En virtud de lo anterior, deberá registrar la presente ante el registro público de la propiedad para que se surtan efecto con fundamento en lo establecido en el artículo 56 en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.

Fundamento legal: Se emite el presente dictamen con base a las facultades otorgadas a este municipio y su H. X Ayuntamiento por los artículos 27 y 115 fracción V, Incisos A, D y F de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como por lo establecido en el artículo 28 del reglamento municipal de edificación y usos de suelo de Bahía de Banderas, Nayarit...

7. Con fecha 28 de febrero del 2023, se emite Constancia de Compatibilidad Urbanística con oficio N°. ODUMA/COMP/0046/2023 Expediente ODUMA-3924/22 de los predios:

- Fracción A, ubicado en Lote 1 Manzana 52.
- Servidumbre de paso 1 fracción 2 lote 1 manzana 52.
- Servidumbre de paso fracción 1 lote 1 manzana 52.
- Servidumbre de paso lote 1 manzana 52.

Uso de suelo o destino de acuerdo con el plano E-15 Estrategia Sayulita, del Plan Parcial de Urbanización de Sayulita, con fecha Febrero del 2008; así como la Homologación de Uso de Suelo de oficio N°. UAM/HOMOL/035/2021 mediante instrumento notarial N°. 24,201 Tomo 42 Libro 2 se determina que el predio está tipificado con Uso (H-127) Habitacional 127 hab/ha.

Fundamento legal: se emite la presente constancia con estricto apego a los planes y programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas o predios, así como las atribuciones otorgadas a la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medioambiente, para expedir las constancias de compatibilidad urbanística, las licencias y usos y destinos el suelo del municipio, y los términos que disponen los artículos 7 fracción XIV, 17, 18 fracción XVII, 46 fracción XVI, 104, 105, 106, 110 y 111 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

8. Con fecha 5 de abril del 2023, se emite Licencia de Fusión de Predios, con oficio N°. ODUMA/FUS/0001/2023 Expediente ODUMA-3924/22 sobre los predios:

- Fracción A, ubicado en Lote 1 Manzana 52. (6,142.47 m²)
- Servidumbre de paso 1 fracción 2 lote 1 manzana 52. (400.80 m²)
- Servidumbre de paso fracción 1 lote 1 manzana 52. (488.82 m²)
- Servidumbre de paso lote 1 manzana 52. (224.16 m²) (7256.25 m²)

Uso de suelo o destino de acuerdo con el plano E-15 Estrategia Sayulita, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, aprobado mediante decreto N°. 8430 y publicado el 1 de julio del 2002 en el periódico oficial del gobierno del Estado de Nayarit; así como la Homologación de Uso de Suelo de Oficio N°. UAM/HOMOL/0035/2021 mediante instrumento notarial N°. 24,201 tomo 42 libro 2 se determina que el predio está tipificado con

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

uso (H-127) Habitacional 127 hab/ha.

Fundamento legal: se emite el presente dictamen con base a las facultades otorgadas a este municipio y su H. X Ayuntamiento por los artículos 27 y 115 fracción v, incisos A, D y F de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como por lo establecido en el artículo 9 de la Ley de Asentamientos Humanos y el artículo 17 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

*Por todo lo anterior y en relación con la donación del 15% a la que hacen mención, en ningún momento la autoridad competente en materia urbana con fundamento en el artículo 115 (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos), ha requerido a la **promovente** la aportación de tal porcentaje a favor del dominio público, por las siguientes razones:*

Fundamento Legal:

1. Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Humano para el Estado de Nayarit. Título Séptimo (Del Fraccionamiento, Relotificación, Fusión y Subdivisión de Terrenos), Capítulo II (de los Fraccionamientos Habitacionales Urbanos):

Artículo 151 (Constituyen Normas Básicas de los Fraccionamientos Habitacionales Populares las siguientes) Punto IX, el fraccionador deberá donar al municipio el 15% de la superficie neta vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada.

Artículo 153 (Constituyen Normas Básicas de los Fraccionamientos Habitacionales de Tipo Medio las siguientes) Punto IX, el fraccionador deberá donar al municipio el 15% de la superficie neta vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada.

Artículo 156 (Son Normas Básicas para Fraccionamientos Habitacionales Residenciales las siguientes) Punto VII, los titulares de estos fraccionamientos deberán donar al municipio el 15% de la superficie neta vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada.

2. Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit (Periódico Oficial Órgano de Gobierno del Estado de Nayarit del 17 de noviembre del 2020), de acuerdo al Título Sexto (Del Fraccionamiento, Relotificación, Fusión y Subdivisión de Terrenos), Capítulo Primero (De los Fraccionamientos). Artículo 29 (Área mínima de los fraccionamientos) los fraccionamientos deberán tener una superficie mínima de una hectárea para la obtención de la autorización por parte de la Secretaría.

Artículo 30 (Urbanizaciones menores de una hectárea) las urbanizaciones menores a una hectárea se considerarán como subdivisión o lotificación de predios y para la emisión de las licencias de urbanización y construcción, los proyectos serán revisados y autorizados únicamente por la autoridad municipal correspondiente, salvo que el Ayuntamiento pida expresamente y por escrito la participación de la Secretaría en la emisión del dictamen respectivo.

Conclusiones.

Por lo que, según el punto 1. sobre la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Humano para el Estado de Nayarit, descrita con anterioridad en los artículos 151, 153 y 156, solo las diferentes catalogaciones de Fraccionamientos son los obligados a donar el 15% de la

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000

Teléfono: (511) 154901

www.semarnat.gob.mx

Página 16 de 38



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

superficie neta vendible del mismo.

*Y de acuerdo con el punto 2. sobre el Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, solo pueden ser Fraccionamientos aquellos desarrollos de dimensiones superiores a una hectárea. En nuestro caso, según lo indicado en el Capítulo I Punto I en la **MIA-P** Inciso I, se señala la superficie del predio a desarrollar, siendo la misma 7,289.59 m² que corresponden a 0.7289 hectáreas, por lo que al ser menor a una hectárea no cae en la catalogación de Fraccionamiento y por lo tanto no está obligado a ningún tipo de donación.*

Al respecto esta Oficina de Representación aclara que la superficie de donación de 15% a la que se refiere el oficio 138.01.03/4766/2023, del 30 de octubre de 2023, no es la que establece el artículo 151 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; sino la superficie de donación que se señala en la Tabla de Usos del suelo del Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente, donde se indica 15% de donación en áreas habitacionales y entre 5% y 12% para usos turísticos e industriales; es decir, la donación que indica dicha tabla, no depende de la superficie de fraccionamientos.

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 (**AI**) del **proyecto**; es decir, primeramente se debe delimitar el **SA** correspondiente al **proyecto**, para posteriormente realizar una descripción del mismo; Del mismo modo, debe delimitarse el **AI** del **proyecto** para valorar la problemática ambiental en esa **AI**.

Para la delimitación del **SA**, la **promovente** se basó en la guía para la elaboración de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad particular (**MIA-P**) del sector turístico (SEMARNAT, 2012): "Para delimitar el área de estudio se utilizará la regionalización establecida por las Unidades de Gestión Ambiental del ordenamiento ecológico..." así como en el documento de la **SEMARNAT** denominado "Lineamientos que Establecen Criterios Técnicos de Aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental", particularmente en su lineamiento "SEPTIMO.- DE LOS CRITERIOS PARA DELIMITAR UN SISTEMA AMBIENTAL" (**SA**).

La superficie del **SA** fue elaborada tomando en cuenta las dimensiones del **proyecto**, localidades urbanas más cercanas sobre las cuales el **proyecto** tendrá influencia, los usos de suelo señalados por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, los rasgos geomorfológicos que permiten la identificación de una microcuenca y el **AI** directa de las obras y actividades que conforman el **proyecto** llegando a la identificación del siguiente polígono con una superficie de 16,129,127.89 m².

Delimitación área de influencia.

Utilizando la técnica de sobreposición de los diferentes mapas o imágenes para las zonas de

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

influencia identificadas para los diferentes impactos ambientales directos e indirectos en las diferentes etapas del **proyecto**, se llega a determinar el área de influencia del **proyecto** la cual tiene un área de 43,049.77 m².

Aspectos bióticos.

Vegetación en el área de influencia y predio del proyecto.

Dentro del sistema ambiental (**SA**) podemos identificar diversos tipos de unidades de uso de suelo y vegetación, la mayoría de ellos asociados a la selva baja caducifolia y selva mediana subcaducifolia principalmente en su estadio secundario.

Estrato arbóreo.

En este estrato se registraron Arrayancillo (*Myrcianthes fragrans*), Bonete (*Jacaratia mexicana*), Camichina (*Ficus pertusa*), Guacima (*Guazuma ulmifolia*), Guajillo (*Acacia acatzensis*), Higuera (*Ficus cotinifolia*), Huinol (*Acacia cochliacantha*), Juan Perez (*Coccoloba barbadensis*), Mataiza (*Sapium macrocarpum*), Palma coco aceite (*Attalea guacuyule*), Papelillo (*Bursera simaruba*), Pata de cabra (*Bauhinia divaricata*), Quiebra hacha (*Cupania dentata*) y Tepezapote (*Clethra mexicana*).

Estrato arbustivo.

En este estrato se registraron únicamente dos especies, siendo Carricillo (*Lasiacis procerrima*) y Garabato (*Mimosa quadrivalvis*).

Estrato herbáceo.

Para el estrato herbáceo se registraron tres especies, las cuales son las siguientes: Albahaquilla (*Chromolaena odorata*), Carricillo (*Lasiacis procerrima*) y Pasto llanero (*Brachiaria dictyoneura*).

Fauna.

Ejemplares de fauna identificados en el sitio de **proyecto**:

ID	Nombre científico	Nombre común	Distribución	NOM-059-SEMARNAT-2010
Reptiles				
1	<i>Iguana iguana</i> *	Iguana verde	Nativa	Pr
2	<i>Ctenosaura pectinata</i> *	Iguana mexicana de cola espinosa	Nativa, Endémica	A
Aves				
3	<i>Fregata magnificens</i>	Fragata Tijereta	Nativa	
4	<i>Ortalis wagleri</i>	Chachalaca vientre castaño	Nativa, Endémica	
5	<i>Streptopelia decaocto</i>	Paloma turca de collar	Exótica-Invasora	
6	<i>Amazilia rutila</i>	Colibrí Canelo	Nativa	
7	<i>Buteo plagiatus</i>	Aguililla gris	Nativa	
8	<i>Eupsittula canicularis</i> *	Perico frente naranja	Nativa	Pr
9	<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina tijereta	Nativa	

"MIA-P JARDIN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDIN, S. de R. L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

10	<i>Cassiculus melanicterus</i>	Cacique mexicano	Nativa	
11	<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mexicano	Nativa	
12	<i>Setophaga petechia</i>	Chipe amarillo	Nativa	

*NOM-059-SEMARNAT-2010: Categoría de protección especial (Pr) y una como amenazada (A).

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 que la **MIA-P** debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**.

De acuerdo con lo anterior, a continuación, se presentan los principales impactos ambientales identificados por la **promovente** y sus correspondientes medidas de mitigación propuestas.

Medidas para los impactos moderados durante la etapa de: preparación del sitio

Componente afectado: suelo		
Impactos	Posible contaminación del suelo por residuos generados en la ejecución del cambio de uso de suelo.	
	Exposición de suelo a procesos erosivos por ejecución del cambio de uso de suelo.	
	Modificación del uso de suelo por el retiro de vegetación forestal.	
Medidas de mitigación		
Acción concreta 1	Evaluación	Registro
Se delimitarán las áreas que requieran de trabajos desmonte para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes.	Se realizarán recorridos durante toda la ejecución de esta actividad, verificando que se encuentren delimitadas las áreas y que no se afecte el terreno fuera de las mismas.	Se registrará en la bitácora ambiental la correcta delimitación de las áreas y se anexará evidencia fotográfica.
Acción concreta 2	Evaluación	Registro
Efectuar riegos periódicos en la mañana y tarde para evitar la erosión de suelo por acción del aire.	Los riegos se realizarán por las mañanas y al final del día con el fin de disminuir la pérdida de agua por evapotranspiración.	Se registrará en la bitácora la ejecución de los riegos diarios.
Acción concreta 3	Evaluación	Registro

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

Se llevará a cabo un programa de reforestación con especies nativas en las áreas verdes del proyecto .	Se evaluará a través de un listado de especies a utilizar en el programa.	Se tomará registro dentro de las bitácoras el listado de especies a utilizar en el programa.
---	---	--

Componente afectado: clima		
Impactos	Contribución al cambio climático por remoción de vegetación.	
Medidas de mitigación		
Acción concreta 1	Evaluación	Registro
Se evitará la perturbación de áreas de conservación fuera del área del proyecto para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación.	Se colocarán cintas evidentes y se realizarán recorridos prestando particular atención a cualquier acumulación de residuos o daños fuera del área del proyecto . Se evaluará el éxito de la medida a partir de del número de veces que se observe alguna afectación.	Se registrarán dichos recorridos, así como cualquier afectación, en las bitácoras correspondientes.
Acción concreta 2	Evaluación	Registro
Se llevará a cabo un programa de reforestación con especies nativas en las áreas verdes del proyecto .	Se evaluará a través de un listado de especies a utilizar en el programa.	Se tomará registro dentro de las bitácoras el listado de especies a utilizar en el programa.
Acción concreta 3	Evaluación	Registro
El corte de la vegetación se realizará de manera manual para disminuir las emisiones del uso de maquinaria.	Los cortes de vegetación iniciaran por el follaje y ramas, utilizando herramientas manuales, posteriormente para los troncos y ramas de mayor volumen se utilizará la motosierra.	Se llevará un registro fotográfico de la ejecución del desmonte.

Componente afectado: flora		
Impactos	Disminución de la superficie de vegetación forestal a causa de la ejecución del desmonte.	
	Posible afectación de ejemplares de flora protegida a causa de la ejecución del cambio de uso de suelo.	
Medidas de mitigación		
Acción concreta 1	Evaluación	Registro
Se evitará la perturbación de áreas de conservación fuera del área del proyecto para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación.	Se colocarán cintas evidentes y se realizarán recorridos prestando particular atención a cualquier acumulación de residuos o daños fuera del área del proyecto . Se evaluará el éxito de la medida a partir de del número de veces que se observe alguna afectación.	Se registrarán dichos recorridos, así como cualquier afectación, en las bitácoras correspondientes.
Acción concreta 2	Evaluación	Registro

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

Se ejecutará un programa de rescate de flora para rescatar ejemplares arbóreos con valor paisajístico para posteriormente trasplantarse en las áreas verdes designadas del proyecto .	Los ejemplares arbóreos por trasplantar deberán ser seleccionados de acuerdo con su especie, altura y diámetro.	Se registrarán la cantidad de árboles seleccionados para el trasplante, así como su especie.
Acción concreta 3	Evaluación	Registro
Se llevará a cabo un programa de reforestación con especies nativas en las áreas verdes del proyecto .	Se evaluará a través de un listado de especies a utilizar en el programa.	Se tomará registro dentro de las bitácoras el listado de especies a utilizar en el programa.
Acción concreta 4	Evaluación	Registro
Se prohibirá la creación de fogatas dentro del área del proyecto .	Se colocarán letreros preventivos y se evaluará su permanencia y mantenimiento. Como parte de los trabajos de vigilancia se revisará cualquier rastro de quema de materia vegetal al término de las jornadas, para evitar más quemadas.	En la memoria fotográfica se registrarán los letreros y su estado y se llevará un registro de cualquier indicio de quema de material vegetal en la bitácora.

Componente afectado: subsuelo		
Impactos	Modificación de la estructura de suelo por la excavación y relleno.	
	Alteración de la estructura del subsuelo por la excavación y relleno.	
	Modificación de la estructura de suelo por la nivelación y compactación.	
	Alteración de la estructura del suelo por la nivelación y compactación.	
Medidas de mitigación		
Acción concreta 1	Evaluación	Registro
Se delimitarán las áreas que requieran de trabajos excavación y relleno, así como nivelación y compactación para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes	Se realizarán recorridos durante toda la ejecución de esta actividad, verificando que se encuentren delimitadas las áreas y que no se afecte el terreno fuera de las mismas.	Se registrará en la bitácora ambiental la correcta delimitación de las áreas y se anexará evidencia fotográfica.
Acción concreta 2	Evaluación	Registro
El material resultante de la excavación deberá compactarse y humedecerse para evitar su dispersión o pérdida.	Se verificará la condición de estos materiales en sitio a través de inspecciones diarias.	Se registrarán los reportes de las inspecciones en la bitácora ambiental.
Acción concreta 3	Evaluación	Registro
Se colocarán barreras en la parte baja del sitio para contener posibles deslizamientos de rocas o sedimento.	Se verificará la colocación de las barreras de contención en la parte baja del sitio de proyecto .	Se tomará evidencia fotográfica de la instalación de las barreras de contención.
Acción concreta 4	Evaluación	Registro
Llevar a cabo un corte gradual del terreno siguiendo las recomendaciones establecidas en	Se realizarán inspecciones semanales de supervisión para evitar derrumbes o deslizamientos.	Se registrarán las inspecciones, así como los reportes de estas.

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

Acción concreta 5	Evaluación	Registro
Establecer un sistema de drenaje adecuado en los cortes de relleno para prevenir la erosión superficial y falla.	El drenaje en los cortes de terreno debe diseñarse de modo que sea efectivo en prevenir la erosión superficial y la falla.	Se llevarán inspecciones semanales para detectar posible aumento en la presión de poros o disminución en la resistencia del talud, cambiando a inspecciones diarias en temporada de lluvias.

Componente afectado: fauna		
Impactos	Alteración de la estructura del suelo por la nivelación y compactación.	
	Migración de fauna a causa de la actividad de nivelación y compactación.	
Medidas de mitigación		
Acción concreta 1	Evaluación	Registro
Se colocarán letreros alusivos a la prohibición de la cacería de cualquier especie dentro del proyecto.	Se inspeccionarán las áreas designadas para la colocación de letreros para identificar que estos hayan sido colocados de manera adecuada y su permanencia y mantenimiento.	La colocación, así como su posición será registrada en las bitácoras.
Acción concreta 2	Evaluación	Registro
Se llevará a cabo un programa de rescate, protección y conservación de fauna para evitar cualquier daño a los ejemplares faunísticos dentro del proyecto y sus alrededores.	Se llevarán a cabo recorridos mensuales para la identificación de fauna con la finalidad de evaluar el funcionamiento del programa, a través de indicadores como riqueza específica y abundancia.	La correcta ejecución de los diferentes lineamientos del programa será registrada en la bitácora.
Acción concreta 3	Evaluación	Registro
Se verificará previo a las actividades de nivelación y compactación que no existan nidos ni fauna de lento desplazamiento, en caso de encontrarse serán reubicados.	Durante las primeras etapas del proyecto se mantendrá la vigilancia para detectar cualquier ejemplar de fauna que requiera ser reubicado y se evaluará mediante el número de ejemplares y nidos rescatados y los reubicados.	Tanto los recorridos como todos los ejemplares rescatados y liberados serán registrados en las bitácoras

Medidas para los impactos moderados durante la etapa de: construcción.

Componente afectado: suelo	
Impactos	Modificación de la estructura del suelo por la cimentación del proyecto.
	Alteración de la estructura del subsuelo por la cimentación.
	Riesgo de contaminación de suelo por los residuos generados durante la albañilería del proyecto.

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000

Teléfono: (31) 25490

www.semarnat.gob.mx

Página 22 de 38



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

Modificación del uso de suelo para la construcción del proyecto .		
Medidas de mitigación		
Acción concreta 1	Evaluación	Registro
Se delimitarán las áreas de cimentación para evitar alteraciones del relieve y pérdida de suelo en las áreas circundantes.	Se realizarán recorridos durante toda la ejecución de esta actividad, verificando que se encuentren delimitadas las áreas y que no se afecte el terreno fuera de las mismas.	Se registrará en la bitácora ambiental la correcta delimitación de las áreas y se anexará evidencia fotográfica.
Acción concreta 2	Evaluación	Registro
Se ejecutarán todas y cada una de las recomendaciones del estudio de mecánica de suelos para asegurar la estabilidad del suelo.	Se verificarán y revisarán periódicamente las recomendaciones.	Se tomará evidencia fotográfica de la ejecución y revisión de las recomendaciones.
Acción concreta 3	Evaluación	Registro
Se ejecutará un programa de manejo de residuos sólidos que buscará evitar su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación.	Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación.	De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades.
Acción concreta 4	Evaluación	Registro
Se llevará a cabo la separación de residuos resultantes de la construcción del proyecto , de modo que puedan valorizarse los materiales como el metal, el cartón y la madera.	Se verificará la separación de los materiales durante la construcción.	Se mantendrá un registro de la cantidad de residuos valorizados.

Medidas para los impactos moderados durante la etapa de: operación y mantenimiento.

Componente afectado: suelo		
Impacto	Generación de residuos urbanos durante la operación del proyecto.	
Medidas de mitigación		
Acción concreta 1	Evaluación	Registro
Se ejecutará un programa de manejo de residuos sólidos que buscará evitar su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación.	Se verificará que el programa sea ejecutado desde el inicio de las actividades hasta su etapa de operación.	De acuerdo con lo establecido en el programa se llevará un registro del cumplimiento de las actividades
Acción concreta 2	Evaluación	Registro
El proyecto contará con áreas para almacén temporal de los residuos sólidos, donde se colocarán recipientes propiamente señalizados para el depósito de cada tipo de residuo, propiciando así la	Se verificará la colocación de dichos contenedores, así como su rotulación y óptimo funcionamiento.	Se llevará un registro de los volúmenes generados para cada uno de los diferentes residuos.

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

separación de estos.

Componente afectado: agua		
Impactos	Generación de aguas residuales durante la operación del proyecto .	
	Incremento en la demanda de agua potable durante la operación del proyecto .	
Medidas de mitigación		
Acción concreta 1	Evaluación	Registro
Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en sanitarios y cocinas, tales como: la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes con tecnología ahorradora de agua, así como la utilización de reductores de flujo en lavabos y regaderas, disminuyendo también el aporte de aguas residuales.	Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos recomendados.	Se llevará un registro de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que sean reemplazados.
Acción concreta 2	Evaluación	Registro
Establecer sistema de captación de aguas pluviales para riego de áreas verdes.	El sistema de captación deberá tener la capacidad suficiente para bastecer el riego de las áreas verdes.	Se registrará evidencia documental y fotográfica del sistema de captación instalado
Acción concreta 3	Evaluación	Registro
Establecer trampas de grasa para reducir la carga de las descargas residuales domésticas.	Se evaluarán diversos equipos priorizando la duración de su vida útil	Se registrará evidencia documental y fotográfica de la instalación de equipos.

Componente afectado: aire		
Impacto	Generación de gases de efecto invernadero durante la operación del proyecto .	
Medidas de mitigación		
Acción concreta 1	Evaluación	Registro
Instalar equipos eléctricos o solares domésticos para el calentamiento de agua en las unidades habitacionales.	Los equipos instalados deberán cumplir con la normatividad correspondiente.	Registro de la instalación y ficha técnica de los equipos utilizados.
Acción concreta 2	Evaluación	Registro
Utilizar equipos ahorradores de energía en todas las áreas del proyecto y en la iluminación de áreas comunes.	Se evaluará el plan de instalación eléctrica del proyecto para determinar el posible consumo energético.	Se registrará el consumo energético del proyecto para comparar con el plan de instalación eléctrica del proyecto .
Acción concreta 3	Evaluación	Registro
Establecer temporizadores y sensores de movimiento en la iluminación de las áreas comunes.	Se evaluarán diversos equipos priorizando la eficiencia del consumo energético.	Se registrará un listado de los equipos instalados en las áreas comunes del proyecto .

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

Componente afectado: clima		
Impactos	Contribución al cambio climático por operación de la infraestructura.	
Medidas de mitigación		
Acción concreta 1	Evaluación	Registro
Instalar equipos eléctricos o solares domésticos para el calentamiento de agua en las unidades habitacionales con la finalidad de reducir la emisión de gases de efecto invernadero.	Los equipos instalados deberán cumplir con la normatividad correspondiente.	Registro de la instalación y ficha técnica de los equipos utilizados.
Acción concreta 2	Evaluación	Registro
Utilizar equipos ahorradores de energía en todas las áreas del proyecto y en la iluminación de áreas comunes para reducir el consumo de energía.	Se evaluará de acuerdo con lo establecido en las fichas técnicas de los equipos.	Se registrará el consumo energético del proyecto para comparar con el plan de instalación eléctrica del proyecto .
Acción concreta 3	Evaluación	Registro
Establecer temporizadores y sensores de movimiento en la iluminación de las áreas comunes.	Se evaluarán diversos equipos priorizando la eficiencia del consumo energético.	Se registrará un listado de los equipos instalados en las áreas comunes del proyecto .

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

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

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

Componente: Suelo		
Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

Continuará dentro del SA el desarrollo de la actividad constructiva y habitacional actual. El suelo podría ser sujeto a un proceso gradual de degradación en las áreas donde no cuenta con vegetación nativa ni introducida en cantidad importante, así como a procesos de erosión en caso de no existir medidas preventivas en el proceso de desarrollo.	Se esperaría un escenario con alteraciones en el suelo por modificaciones en el relieve, pérdida de superficie y contaminación con residuos sólidos.	En el sistema ambiental seguirían presentándose desarrollos de tipo turístico habitacional de la misma naturaleza del proyecto , mientras que, en el sitio del proyecto, con la ejecución del sistema de medidas de mitigación se contaría con una superficie de suelo con vegetación nativa que contribuirá al mantenimiento y fijación del suelo evitando su erosión y favoreciendo también la infiltración de agua para recarga de mantos freáticos.
--	--	--

Componente: Subsuelo		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Se espera un subsuelo con una leve disminución en su capacidad de filtración de agua y con modificaciones en su estructura a medida que continúe desplantando edificaciones con sus consecuentes trabajos de remoción de tierras y cimentación.	Un escenario con alteraciones en el subsuelo por las actividades preparativas del terreno y constructivas.	En el sistema ambiental se continuarán desarrollando las actividades turísticas, habitacionales y comerciales, sin embargo, con la ejecución del sistema de medidas de mitigación, el proyecto contará con áreas rehabilitadas que anteriormente se encontraban impactadas por erosión o compactación, devolviendo así en cierta medida sus propiedades al subsuelo.

Componente: Agua		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
La calidad del componente agua podría sufrir una reducción en cuanto a disponibilidad, aunque en un periodo de largo plazo.	Se esperaría un escenario con una posible gradual contaminación del agua por falta de control y un uso deficiente del recurso.	Se espera una demanda de agua potable reducida. El agua será abastecida por la red de agua potable local, por lo que no será necesaria la construcción de nuevos pozos de abastecimiento.

Componente: Aire		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

La calidad del aire podría sufrir una relativa degradación acumulativa, en un periodo largo de tiempo debido a un posible aumento en la circulación de vehículos y el aumento de la población en la zona.	Ejecución de las actividades con emisiones temporales a la atmósfera, provenientes de la maquinaria utilizada para la construcción del proyecto , con la consecuente afectación al aire.	El aire del área de estudio seguirá con la calidad actual, pero el proyecto no contribuirá a un progresivo deterioro, presentándose únicamente afectaciones fugaces y de corta extensión.
---	---	--

Componente: Flora		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Se esperaría un escenario con deterioro de la vegetación por la acción antropogénica.	La cobertura vegetal nativa disminuiría en superficie y volumen dentro del SA , mientras que la vegetación exótica dominaría dentro de los jardines del proyecto .	Dentro de los jardines del proyecto existirá una mayor cantidad de especies nativas, estas áreas serán conservadas con fines ornamentales, por lo que la cobertura vegetal se mantendría durante toda la operación del proyecto .

Componente: Fauna		
Escenario sin proyecto.	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.
Se esperaría un escenario con fauna reducida, desfavoreciendo la presencia de fauna silvestre debido a las actividades constructivas y comerciales que se realizan dentro del SA .	Se esperaría un escenario con ausencia de fauna silvestre, particularmente reptiles y mamíferos ya que las aves por su fácil desplazamiento podrían observarse ocasionalmente.	El proyecto tomará las medidas necesarias para evitar la perturbación de la fauna silvestre que pudiese observarse, durante todas las etapas del proyecto .

II Análisis Técnico.

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

Respecto de la vinculación del **proyecto** con la normatividad que señala el Plan Municipal de

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

Desarrollo Urbano vigente, se tiene que; si bien la **promovente** manifestó que el **proyecto** cumple cabalmente con las restricciones urbanísticas que establece el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (**PMDUBB**) vigente para el uso concedido al **proyecto** por la autoridad municipal. Se incrementa un nivel arriba del establecido por el **PMDUBB**, a efecto de poder incrementar las áreas de conservación y jardines, así como de esparcimiento, conforme al mecanismo que establece el art. 15 del Reglamento de la ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano para el Estado de Nayarit mencionado, encontrándose en trámite la licencia de uso de suelo que emitirá el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, por lo cual se le considera vinculado correctamente a este ordenamiento urbano. De hecho, el plano de E-15 de Zonificación Secundaria de dicho **PMDUBB**, identifica la zona donde se propuso el **proyecto** como: E-EC (Equipamiento - Educación y Cultura) y E-C (Equipamiento-Comercio), como se muestra en la siguiente imagen:



Ubicación del **proyecto** respecto de los usos asignados en el Plano E-15 de Zonificación Secundaria del **PMDUBB**

Ahora bien; la tabla II.d Tabla de usos de suelo para las clasificaciones E-EC y E-C marca como no permitidos los usos Habitacionales y Turísticos; mientras que el artículo 27 del Reglamento municipal de zonificación y usos de suelo de Bahía de Banderas, Nayarit con base en el cual se emitió el 14 de septiembre de 2021, la Licencia de Homologación de Uso de Suelo UAM/HOMOL/0035/2021, establece en su fracción VII que: Los predios de una zona con un uso determinado, y que además colindan con otro, podrán adoptar tanto el uso del suelo y las normas de edificación correspondiente o colindante, pudiendo mezclarse ambas normatividades, siempre y cuando su acceso sea por la vialidad que los limita. Esto no será aplicable para aquellos predios que se encuentren en zonas no urbanizables y **equipamiento**. (el resaltado es por esta Oficina de Representación).

Con base en lo anterior, se observa que si bien las determinaciones en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, son atribuciones de los ayuntamientos, el Instrumento Legal aplicable al que se sujeta la evaluación del Impacto Ambiental, es el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente. Sin embargo, el **proyecto** cuenta con un derecho adquirido otorgado por la

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000

Teléfono: (31) 2154901

www.semarnat.gob.mx

Página 28 de 38



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

autoridad municipal e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de acuerdo con la información aportada por la **promovente**, por lo anterior, el análisis ambiental del **proyecto**, se realiza considerando la condiciona actual del área de influencia del **proyecto** y la dinámica de desarrollo que predomina en la región, de donde resalta el manejo del agua como un componente ambiental determinante para el desarrollo del **proyecto**.

Respecto al incremento en el número de niveles, en realidad el **proyecto** propone dos niveles adicionales: Pent house a doble altura: planta baja de pent house y planta alta de pent house por lo que la superficie de donación debe ser de 6 % adicional al 15 % que le marca al Uso H-127 la tabla de Usos de suelo del Plan Municipal de Desarrollo Urbano es decir, 21 % de donación que respecto de la superficie total del predio (7,289.59 m²) es 1,530.81 m². Considerando que el proyecto prevé 7,289.59 m² como área de conservación, esa superficie puede considerarse, con base en el artículo 15 del Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit como superficie de donación destinada únicamente a áreas verdes, de recreación y esparcimiento.

En relación a la Solicitud de autorización de cambio de uso de suelo de terrenos forestales, se tiene que actualmente se encuentra en evaluación en esta Oficina de Representación el Estudio Técnico Justificativo con número de bitácora 18/DS-0014/09/23, para el mismo predio del **proyecto**, dicho trámite a la fecha de emisión de este oficio, se encuentra en requerimiento de pago al fondo forestal mexicano, es decir; el análisis técnico ha resultado en la procedencia del cambio de uso de suelo.

El **proyecto** cuenta con el Oficio de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, con núm. OOM-D. G 0901/2022 del 8 de septiembre de 2022, emitido para el desarrollo de **30 departamentos** en construcción vertical, por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable Alcantarillado y Saneamiento de Bahía de Banderas, Nayarit (**OROMAPAS**). En este oficio, respecto a las especificaciones particulares del servicio de agua potable se señala que: *DE MOMENTO NO EXISTE FACTIBILIDAD DE SERVICIO, se está en proyecto de trámites para la construcción de una nueva fuente de abastecimiento de la cual se estima obtener un aprovechamiento del recursos hídrico que permita dotar el servicio, motivo por el cual, se le debe enderezar al solicitante, un comunicado oficial de que una vez que se tengan las condiciones que hagan posible suministrar el agua al desarrollo inmobiliario que proyecta, ello le será notificado oportunamente para que proceda de conformidad al trámite que corresponda para así poder restar el servicio al condominio en comento. DE MOMENTO QUEDA BAJO RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO DEL PREDIO EN CUESTIÓN. EL SUMINISTRARSE DE AGUA POTABLE POR SIS PROPIOS MEDIOS Y A SU COSTA, SI ES QUE LLEVA A CABO LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO QUE ANUNCIA...*

En lo que se refiere al manejo de aguas residuales, en el mismo oficio núm. OOM-D. G. 0901/2022 del 8 de septiembre de 2022, se le indicó al **promovente** que debe implementar sistema separado de alcantarillado sanitario y drenaje pluvial, y se le indica a la promovente que el **OROMAPAS**, tiene factibilidad para ofrecer el servicio de drenaje sanitario. Sin embargo, dada la tendencia de crecimiento de la localidad de Sayulita, esta Oficina de Representación determina que el **proyecto** debe contar al menos con tratamiento y primario

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

y secundario de aguas residuales, así como un sistema de reuso de aguas tratadas.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Incisos O) y 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 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º fracción VII. a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X 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 **“MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT”**, en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, a ubicarse en los lotes denominados Lote Fracción A, Lote 1, Manzana 52; Lote Servidumbre de paso 1, Fracción 2, Lote 1, Manzana 52; Lote Servidumbre de paso, Fracción 1, Lote 1, Manzana 52 y Lote Servidumbre de paso, Lote 1, Manzana 52, que actualmente se encuentran fusionados, localidad de Sayulita, en el municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.

Se autoriza la construcción de 40 viviendas de tipo plurifamiliar distribuidas en 5 edificios verticales, con 30 cajones de estacionamiento subterráneo más 10 cajones distribuidos en las laterales de la vialidad interna lateral, donde se ubica el almacén temporal de residuos. Contará con alberca, terrazas, jardines, así como oficina de administración, cuarto de servicios, cisternas de agua potable, bodegas y áreas verdes. El predio cuenta con una superficie de 7,289.59 m² de terreno propiedad y dejará sin construcción una zona de conservación, la cual será reforestada con vegetación nativa, con una superficie aproximada de 2,607.18 m², más otros 1,095.02 m² de áreas ajardinadas.

Cada edificio consta de una planta de sótano, una planta tipo 1 en el primer nivel superior; dos plantas tipo 2 en los niveles segundo y tercero; una planta tipo PH de doble altura, con planta baja tipo PH y planta alta tipo PH.

Dimensiones del proyecto

“MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT”
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote., Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000

Teléfono: (31) 2154901

www.semarnat.gob.mx

Página 30 de 38

Caballero

7



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

Concepto	Superficie (m²)
NIVEL PLANTA BAJA	
Administración (bajo alberca)	35.97
Caseta de acceso	14.5
Palapa	132.47
Edificio 1	296.4
Edificio 2	313.46
Edificio 3	319.28
Edificio 4	320.95
Edificio 5	298.7
Almacén temporal de residuos	27.2
Total construcción techada planta baja	1758.93
ÁREAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	
Asoleaderos y áreas de alberca	348.08
Albercas	122.01
Terrazas y escaleras edificios	405.6
muros de contención	26.14
Vialidades	930.92
Total construcción descubierta	1832.75
ÁREAS VERDES	
Área de conservación	2,607.18
Áreas jardinadas	1,090.73
Total áreas verdes	3,697.91

Coordenadas UTM del polígono

Coordenadas					
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	453644.3865	2307473.8534	17	453755.4847	2307400.2413
2	453728.6129	2307491.9107	18	453761.2517	2307404.7154
3	453738.6434	2307494.0611	19	453764.8680	2307401.9162
4	453739.3458	2307490.1208	20	453757.4136	2307395.6429
5	453730.5513	2307488.2353	21	453753.3610	2307392.3367
6	453720.8071	2307467.4594	22	453725.5123	2307368.8631
7	453723.0373	2307452.5601	23	453722.3948	2307366.2318
8	453727.6266	2307444.5500	24	453711.5478	2307374.8597
9	453732.2730	2307436.7706	25	453701.6086	2307382.7655
10	453736.5620	2307426.4293	26	453686.1069	2307395.0959
11	453739.3866	2307416.6079	27	453681.3669	2307399.2941
12	453742.0617	2307404.4787	28	453665.5308	2307426.4156
13	453743.2579	2307402.5442	29	453665.0746	2307428.1050
14	453745.0155	2307400.8471	30	453661.2061	2307442.4320
15	453747.8164	2307439.4158	31	453659.3451	2307449.3240
16	453750.7913	2307398.9754	32	453642.9857	2307473.3020

La ubicación donde se pretende la realización del **proyecto** se encuentra en un uso de suelo (SMS) Selva Subcaducifolia, por lo anterior, es importante mencionar que el **proyecto** requerirá cambio de uso de suelo de terrenos forestales.

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

Concentrado del número de individuos y volumen a remover en el área propuesta para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

Especies estrato arbóreo				
Núm.	Nombre común	Nombre científico	Núm. Individuos	Vol. m ³ r.t.a.
1	Arrayancillo	<i>Myrcianthes fragrans</i>	18	1.706
2	Bonete	<i>Jacaratia mexicana</i>	2	0.227
3	Camichina	<i>Ficus pertusa</i>	2	18.122
4	Cuacima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	13	1.964
5	Guajillo	<i>Acacia acatlensis</i>	4	0.489
6	Higuera	<i>Ficus cotinifolia</i>	2	0.355
7	Huinol	<i>Acacia cochliacatha</i>	3	0.515
8	Juan Perez	<i>Coccoloba barbadensis</i>	4	0.361
9	Mataiza	<i>Sapium macrocarpum</i>	7	6.720
10	Palma coco aceite	<i>Attalea guacuyule</i>	4	2.600
11	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	37	28.931
12	Pata de cabra	<i>Bauhinia divaricata</i>	1	0.067
13	Quiebra hacha	<i>Cupania dentata</i>	5	0.617
14	Tepezapote	<i>Clethra mexicana</i>	1	0.195

Vol.= volumen en m³ r.t.a. (metros cúbicos rollo total árbol).

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

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

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

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

autorizada, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Oficina de Representación, atendiendo a lo dispuesto en el término **QUINTO** del presente oficio.

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

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

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

SEXTO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEPA** 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** para el **proyecto**, sin perjuicio de lo que determinen otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos y licencias entre otros, que sean requisito para la realización de las obras y actividades del **proyecto** de referencia.

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 **LGEPA**. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo los derechos de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que, si el **promovente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



**Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

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

CONDICIONANTES

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

El desarrollo del **proyecto**, se deberá sujetar a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, los planos del **proyecto**, acciones de compensación y mitigación propuestos por el **promovente**, así como lo dispuesto en la presente Resolución, conforme a las siguientes condicionantes:

1. En un **plazo máximo de 6 (seis) meses contados a partir de la recepción del presente oficio, y previo al inicio de obras y actividades del proyecto**, deberá presentar en esta Oficina de Representación, el proyecto y memoria de cálculo con base en una dotación de litros por habitante por día, y por habitantes por vivienda (información de Criterios y Lineamientos Técnicos para factibilidades – Criterios Básicos de diseño; Así como políticas del **OROMAPAS** Bahía de Banderas, Nayarit), aplicando al resultado del cálculo obtenido, el coeficiente de variación diaria (cvs) de 1.4 uno punto cuatro, debiendo considerar una carga dinámica disponible en cada vivienda donde no debe ser menor a 15 metros de columna de agua.
2. Con apoyo de los cálculos indicados en la condicionante anterior, en un **plazo máximo de 6 (seis) meses contados a partir de la recepción del presente oficio, y previo al inicio de obras y actividades del proyecto**, deberá presentar ante esta Oficina de Representación con copia para el **OROMAPAS** y la **Comisión Nacional del Agua**, un programa de gestión eficiente del agua, que incluya:
 - La factibilidad real de servicio de agua potable para el **proyecto**, agregar el contrato y/o convenio que indique la demanda calculada.

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

- Estudio hidrológico que contemple la No obstrucción de escurrimientos pluviales.
 - Un sistema de tratamiento y reuso de aguas grises en el polígono del **proyecto**.
 - Un sistema de captación de agua de lluvia, que incluya su uso en las actividades del **proyecto** y para la recarga de infiltración al subsuelo.
3. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
 4. 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.
 5. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero de 1995.
 6. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 hrs a 18:00 hrs para respetar los límites de ruidos establecidos.
 7. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, el **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.
 8. Respecto de la vegetación que se conservará y aquellos que serán reubicados en las áreas verdes asignadas en el área de cambio de uso de suelo se deberá incluir en sus reportes anuales de cumplimiento, los cuadros de construcción en coordenadas UTM de esas superficies de conservación e imágenes fotográficas que ilustren que en efecto se trasplantaron y conservaron ejemplares arbóreos y se complemento la revegetación con especies nativas.
 9. 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.
 10. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

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 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de el **promoviente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; el **promoviente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.

11. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
12. En caso de que requiera la reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre fuera del sitio del **proyecto**, el sitio de destino deberá presentar un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá reportar 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 posesionario del predio de destino.
13. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:
 - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
 - Notificarlo a la **SDS** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
14. Deberá 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, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que el **promoviente** desista de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO.- El **promoviente** deberá presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de mitigación que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. Estos informes se presentarán a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, con periodicidad trimestral en las etapas de preparación de sitio y construcción y periodicidad anual durante la etapa de operación y mantenimiento. Una copia de cada informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado 3 meses después de recibido el presente oficio.

NOVENO.- La presente resolución a favor del **promoviente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **REIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que el **promoviente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

en caso de que esta situación ocurra deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

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

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

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

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

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **Sr. Kevin William Frazier**, en su calidad de Representante Legal de la persona moral denominada **DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.** por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Sin más por el momento, agradezco la atención al presente.

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 176 y 177 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, en su ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación, firmo la Arq. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"

ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ
SECRETARÍA DE
RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN
EN EL ESTADO DE NAYARIT

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.

Turno de copias al reverso...



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0219/2024

c.c.p. Mtro. Cesar Octavio Lara Fonseca.- Secretario de desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
c.c.p. Lic. Mirtha Iliana Villalvazo Amaya.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano.- Encargado de la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto
c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.
c.c.p. ARCHIVO **18NA2023TD041**

No. Bitácora: 18/MP-0156/08/23

XXCD/mazy/mgcc/klmm

"MIA-P JARDÍN IGUANA, SAYULITA, BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT"
DESARROLLO TERRAZA JARDÍN, S. de R.L. de C.V.

