

MEMORÁNDUM No. DGEA-0232/2023

Tepic, Nayarit; a 17 de Abril de 2023.

Asunto: Respuesta a solicitud de información.

**LIC. MIGUEL BARAJAS NAVA**  
**DIRECTOR GENERAL JURÍDICO Y TITULAR**  
**DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA**  
**P R E S E N T E.**

En atención a su similar No. **SDS-DGJyUT-UT-No.084/2023** de fecha 02 de marzo de 2023, y recibido en esta Dirección General de Evaluación Ambiental el mismo día y año a las 11:50 horas, en el cual Usted nos hace saber que a través de la Plataforma Nacional de Transparencia, ingreso una solicitud de información con número de folio **180373223000019**; y transcurrido el proceso de clasificación de la información solicitada para la versión pública que realizó el Comité de Transparencia de esta Dependencia, por lo que para estar en tiempo y forma con los plazos establecidos por la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado, esta Dirección General de Evaluación Ambiental tiene bien a **informar:**

Que una vez analizada la solicitud y de la búsqueda documental de la autorización (resolutivo) del proyecto fraccionamiento Jardín Las Arboledas, que corresponde al oficio folio SDS/SMAOT/DEIRA/0199BIS/2021 del mencionado proyecto, se comunica que la misma existe, por lo cual se anexa la versión pública del citado resolutivo de autorización y se le envía digitalmente al correo oficial del área de transparencia.

Lo anterior con fundamento en los artículos **1, 2 fracción XXXVII, 65 fracción I, 66, 68, 90, 138** de la Ley de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nayarit.

Sin otro asunto que tratar, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

  
**LIC. MIRIAM ELIZABETH LÓPEZ LÓPEZ**  
**DIRECTORA GENERAL DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

C.c.p.- Minutario  
MELL/Impd



Numero de Oficio: SDS/SMAOT/DEIRA/0199 BIS/2021  
Expediente: EA-MIA-046/12

**PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACAN, S.A. DE C.V.  
A TRAVÉS DE SU GERENTE DE TRÁMITES EL  
C. [REDACTED] PARA EL  
PROYECTO DENOMINADO "JARDIN LAS ARBOLEDAS"  
P R E S E N T E**

**ASUNTO:** Se emite 4ª Prórroga de la Autorización en Materia de Impacto Ambiental.

En la ciudad de Tepic, capital del Estado de Nayarit a los 17 días del mes de Diciembre del año dos mil veintiuno. Visto para resolver el procedimiento de 4ª prórroga de la autorización en materia de impacto ambiental del proyecto denominado fraccionamiento "Jardín Las Arboledas" promovido por el C. [REDACTED] en su carácter de gerente de trámites de la empresa Proyectos Inmobiliarios de Culiacan S.A. DE C.V., que en lo sucesivo se designarán como el proyecto y el promovente respectivamente; y que consiste en lo siguiente:

EXPEDIENTE: EA-MIA-046/12	
Proyecto	Jardín Las Arboledas
Promovente	Proyectos Inmobiliarios de Culiacán S.A. DE C.V.
Representante Legal	C. [REDACTED]
Ubicación del proyecto	22 parcelas del Ejido San José del Valle, municipio de Bahía de Banderas.
Domicilio para oír y recibir notificaciones	Carretera a las Palmas No. 368, Delegación Ixtapa, Puerto Vallarta Jalisco.
Características del Proyecto	La superficie del proyecto es de 518,497.32m <sup>2</sup> . Se proyecta urbanización de 22 predios con la construcción de 4,122 viviendas de los cuales 858 lotes unifamiliares, para la misma cantidad de viviendas y 544 lotes plurifamiliares verticales para la construcción de 3,264 viviendas.
Informe de la PROEPAOT	Con fecha 25 de Noviembre del 2021, la Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente y Ordenamiento Territorial emitió el oficio No. PROEPAOT/DJ/DPA/050/2021, en donde informan que se puede continuar con los trámites que a su derecho convengan.

Propio 10/12/21  
 Projección de Impacto Ambiental  
 [Signature]

Derivado del proceso de revisión y análisis de la información contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental, se dicta la siguiente resolución que a la letra dice:

### RESULTANDO

- I. Que con fecha 18 de septiembre de 2011 el promovente ingresó para su evaluación a la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nayarit (SEMANAY), la manifestación de impacto ambiental (MIA) del proyecto, anexando original y copia del estudio, memoria digital y copia del recibo de pago emitido por la Secretaría de Hacienda de Gobierno del Estado, por el concepto de evaluación en materia de impacto ambiental. Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 10 del Reglamento de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit en Materia de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental, publicado en el periódico oficial el 26 de junio de 2010.
- II. Que con fecha 02 de agosto del 2012, la Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente del Estado, elaboró el acta circunstanciada a la empresa Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V., por no contar con la autorización en materia de impacto ambiental, para la realización del proyecto denominado "Jardín Las Arboledas".
- III. Que con fecha 06 de agosto del 2012, la Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente del Estado de Nayarit, emitió la resolución administrativa No. 059/2012, expediente administrativo 054/2012, en donde se impone como sanción una multa por 295,400.00, se ratifica la medida de seguridad consistente en la suspensión de obras y actividades de construcción con ejecución de clausura temporal total, misma que se levantará una vez que cubra la multa como sanción y a su vez obtenga la autorización en materia de impacto ambiental que para tal efecto emite la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nayarit.
- IV. Que la empresa Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V., presento el recibo No. 234086, de fecha 13 de septiembre del 2012, por un monto de \$ 295,400.00 (doscientos noventa y cinco mil cuatrocientos pesos 00/100), por concepto de multa impuesta mediante resolución administrativa número. 059-2012 del expediente administrativo número 054-2012.
- V. Que con fecha 18 de septiembre del 2012, el C. [REDACTED] representante legal de la empresa Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V., presento a esta Secretaría para su evaluación, la manifestación de impacto ambiental del proyecto denominado "Jardín Las Arboledas", a desarrollarse en la localidad de San José del Valle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

- VI. Que el promovente publicó el resumen del proyecto en un periódico de circulación estatal (Nayarit Opina), en cumplimiento al artículo 46 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit, vigente (LEEPAN). Remitiendo a la SEMANAY la hoja de publicación.
- VII. Que la documentación que a continuación se relaciona forma parte de la información remitida, la cual reúne las condiciones para ser consideradas dentro del proceso de evaluación y resolución:
- a) Copia de la escritura Pública No. 25,427, ante el [REDACTED] del acta constitutiva de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.
  - b) Copia certificada de la escritura pública No. 14752, en donde la sociedad mercantil denominada Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga a favor del C. [REDACTED] poder general para pleitos y cobranzas y poder especial para trámites ante autoridades administrativas.
  - c) Copia certificada de la credencial para votar con fotografía del C. [REDACTED], [REDACTED] expedida por el Registro Federal de Electores del Instituto Federal Electoral.
  - d) Contrato privado de promesa de compraventa del inmueble que celebran de una parte el señor [REDACTED] acompañado de su esposa la señora [REDACTED] (en lo sucesivo el prominente vendedor) y por la otra parte la sociedad mercantil denominada Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, Sociedad Anónima de Capital Variable representada por la licenciada [REDACTED] (en lo sucesivo la prominente compradora), respecto de un terreno ejidal con superficie de 2-98-90.76 has., identificado como la parcela No. 5Z 1P ¼, localizada en el Ejido San José del Valle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.
  - e) Contrato privado de promesa de compraventa del inmueble que celebran de una parte la señora [REDACTED] acompañado de su beneficiaria la señora [REDACTED] (en lo sucesivo el prominente vendedor) y por la otra parte la sociedad mercantil denominada Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, Sociedad Anónima de Capital Variable representada por la licenciada [REDACTED] (en lo sucesivo la prominente compradora), respecto de un terreno ejidal con superficie de 3-08-97.0 has., identificado como la parcela No. 16Z 1P ¼, localizada en el Ejido San José del Valle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.
  - f) Contrato privado de promesa de compraventa del inmueble que celebran de una parte el señor [REDACTED] acompañado de su esposa la señora [REDACTED] (en lo sucesivo el prominente vendedor) y por la otra parte la sociedad mercantil denominada Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, Sociedad Anónima de Capital Variable representada por la licenciada [REDACTED] (en lo sucesivo la prominente compradora), respecto de un terreno ejidal con superficie de 1-09-73-73 has., identificado como la parcela No. 17Z 1P ¼, localizada en el Ejido San José del Valle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

- g) Contrato privado de promesa de compraventa del inmueble que celebran de una parte el señor [REDACTED], acompañado de su esposa la señora [REDACTED] [REDACTED] (en lo sucesivo el prominente vendedor) y por la otra parte la sociedad mercantil denominada Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, Sociedad Anónima de Capital Variable representada por la licenciada [REDACTED] [REDACTED] (en lo sucesivo la prominente compradora), respecto de un terreno ejidal con superficie de 5-34-32.81 has., identificado como la parcela No. 18Z 1P ¼, localizada en el Ejido San José del Valle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.
- h) Contrato privado de promesa de compraventa del inmueble que celebran de una parte la señora [REDACTED] acompañado de su beneficiario el señor [REDACTED] [REDACTED] (en lo sucesivo el prominente vendedor) y por la otra parte la sociedad mercantil denominada Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, Sociedad Anónima de Capital Variable representada por la licenciada [REDACTED] [REDACTED] (en lo sucesivo la prominente compradora), respecto de un terreno ejidal con superficie de 1-10-73.30 has., identificado como la parcela No. 21Z 1P ¼, localizada en el Ejido San José del Valle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.
- i) Contrato privado de promesa de compraventa del inmueble que celebran de una parte la señora [REDACTED] acompañado de su beneficiaria la señora [REDACTED] [REDACTED] (en lo sucesivo el prominente vendedor) y por la otra parte la sociedad mercantil denominada Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, Sociedad Anónima de Capital Variable representada por la licenciada [REDACTED] [REDACTED] (en lo sucesivo la prominente compradora), respecto de un terreno ejidal con superficie de 1-22-18.65 has., identificado como la parcela No. 22Z 1P ¼, localizada en el Ejido San José del Valle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.
- j) Contrato privado de promesa de compraventa del inmueble que celebran de una parte la señora [REDACTED] acompañada de su beneficiario el señor [REDACTED] [REDACTED] (en lo sucesivo el prominente vendedor) y por la otra parte la sociedad mercantil denominada Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, Sociedad Anónima de Capital Variable representada por la licenciada [REDACTED] [REDACTED] (en lo sucesivo la prominente compradora), respecto de un terreno ejidal con superficie de 1-61-50-16 has., identificado como la parcela No. 24Z 1P ¼, localizada en el Ejido San José del Valle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.
- k) Escritura pública No. 3152 de fecha 14 de noviembre del 2011, ante el Lic. [REDACTED] [REDACTED] que ampara la parcela 28 Z-1 P ¼, del ejido San José del Valle por una superficie de 1-72-58.60 has.
- l) Escritura pública No. 14,132 de fecha 3 de abril de 2010, ante el Lic. [REDACTED] [REDACTED] que ampara la parcela 31 Z-1 P ¼, del ejido San José del Valle, Municipio de Bahía de Banderas, por una superficie de 2-61-77.43 hectáreas.
- m) Contrato privado de promesa de compraventa del inmueble que celebran de una parte el señor [REDACTED] acompañada de esposa la señora [REDACTED] [REDACTED] (en lo sucesivo el prominente vendedor) y por la otra parte la sociedad mercantil denominada Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, Sociedad Anónima de Capital Variable representada por la licenciada [REDACTED] [REDACTED] (en lo

- sucesivo la prominente compradora), respecto de un terreno ejidal con superficie de 1-88-27.20 has., identificado como la parcela No. 32Z 1P ¼, localizada en el Ejido San José del Valle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.
- n) Escritura pública No. 1106, de fecha 30 de junio del 2008, que ampara la parcela No. 36 Z-1 P ¼ del ejido San José del Valle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con una superficie de 3-09-62.12.
- o) Contrato privado de promesa de compraventa del inmueble que celebran de una parte el señor [REDACTED] acompañado de su esposa la señora [REDACTED] (en lo sucesivo el prominente vendedor) y por la otra parte la sociedad mercantil denominada Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, Sociedad Anónima de Capital Variable representada por la licenciada [REDACTED] (en lo sucesivo la prominente compradora), respecto de un terreno ejidal con superficie de 2-35-53.08 has., identificado como la parcela No. 37Z 1P ¼, localizada en el Ejido San José del Valle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.
- p) Contrato privado de promesa de compraventa del inmueble que celebran de una parte el señor [REDACTED] acompañado de su esposa la señora [REDACTED] (en lo sucesivo el prominente vendedor) y por la otra parte la sociedad mercantil denominada Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, Sociedad Anónima de Capital Variable representada por la licenciada [REDACTED] (en lo sucesivo la prominente compradora), respecto de un terreno ejidal con superficie de 2-13-72.62 has., identificado como la parcela No. 40Z 1P ¼, localizada en el Ejido San José del Valle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.
- q) Escritura Pública No. 1094 ante el Lic. [REDACTED], titular de la Notaría Pública No. 33 de la primera demarcación territorial del estado, que ampara la parcela No. 44 Z-1 P ¼, por una superficie de 3-40-31.52.
- r) Escritura pública No. 15336, ante el Lic. [REDACTED]; que ampara la parcela 45Z-1 P ¼, por una superficie de 1-81-09.67.
- s) Escritura pública No. 1100 ante el Lic. [REDACTED] titular a cargo de la notaria 33 de esta demarcación territorial, que ampara la parcela 55 Z-1 P ¼, del ejido San José del Valle, municipio de Bahía de Banderas por una superficie de 2-98-37.66 hectáreas.
- t) Escritura pública No. 16686, ante el Lic. [REDACTED] que ampara la parcela 58 Z-1 P ¼, del ejido San José del Valle, municipio de Bahía de Banderas por una superficie de 1-81-09.67.
- u) Contrato privado de promesa de compraventa del inmueble que celebran de una parte el señor [REDACTED] acompañado de su beneficiario la señora [REDACTED] (en lo sucesivo el prominente vendedor) y por la otra parte la sociedad mercantil denominada Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, Sociedad Anónima de Capital Variable representada por la licenciada [REDACTED] (en lo sucesivo la prominente compradora), respecto de un terreno ejidal con superficie de 1-22-11.41 has., identificado como la parcela No. 59Z 1P ¼, localizada en el Ejido San José del Valle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*  
Página 5 | 43

- XVI. Que con fecha 23 de julio del 2019, se emitió la Segunda prórroga en materia de impacto ambiental, para el proyecto denominado fraccionamiento "Jardín Las Arboledas", notificado para sus efectos legales el día 31 de julio del 2019.
- XVII. Que con fecha 21 de noviembre de 2019, se emitió primer informe trimestral de la resolución en materia de impacto ambiental con numero de autorización **SDR/SMA/DEA/DEIRA/1142/2019**, y número de expediente **EA-MIA-046-12**. En la cual se anexa informe, folletos y reporte fotográfico de sitio.
- XVIII. Que con fecha 25 de agosto de 2020, mediante escrito del C. [REDACTED] en su carácter de representante legal de la empresa Proyectos Inmobiliarios de Culiacán S.A, de C.V., solicitó la prórroga del proyecto denominado fraccionamiento "Jardín Las Arboledas", anexando a su escrito de mérito copia de recibo oficial No. 6894417, de fecha 25 de agosto de 2020, por concepto de prórroga de la autorización en materia de impacto ambiental para el proyecto denominado fraccionamiento "Jardín Las Arboledas".
- XIX. Que con oficio de fecha 2 de septiembre de 2020 y recibido en esta Secretaría el día 10 de septiembre del 2020 , con número de oficio, SDS/PROEPAOT/093/2020, se informó que la persona moral denominada Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V., por conducto de su representante legal y/o encargado y/o responsable de las obras de construcción del proyecto denominado fraccionamiento "Jardín Las Arboledas", ubicado en terrenos de San José del Valle, municipio de Bahía de Banderas, identificado con las coordenadas de referencia X=475,341.07 Y= 2,296,798.20; de acuerdo al expediente 032/2020, NO cuenta con procedimiento Administrativo alguno por no encontrarse irregularidades.
- XX. Que con oficio sin número, de fecha 17 de Marzo de 2021, se recibio el primer informe trimestral de la resolución en materia de impacto ambiental con número de autorización **SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0612/2020**, y número de expediente **EA-MIA-046-12**. En la cual se anexa informe, folletos y reporte fotográfico de sitio.
- XXI. Que con oficio sin número, de fecha 28 de Julio de 2021, se recibio el segundo informe trimestral de la resolución en Materia de Impacto Ambiental con número de autorización **SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0612/2020**, y número de expediente **EA-MIA-046-12**. En la cual se anexa informe, folletos y reporte fotográfico de sitio.
- XXII. Que con fecha 06 de octubre de 2021, mediante escrito del C. [REDACTED] en su carácter de representante legal de la empresa **Proyectos Inmobiliarios de Culiacán S.A, de C.V.**, solicitó mediante oficio sin número, de fecha 05 de octubre de 2021, la 4ta prórroga en materia de Impacto ambiental del proyecto denominado fraccionamiento "Jardín Las Arboledas", anexando a su escrito de mérito copia de recibo oficial No. 16600638 y folio no. 2806150 de fecha 05 de septiembre de 2021, por concepto de prórroga de la autorización en materia de impacto ambiental para el proyecto denominado fraccionamiento "Jardín Las Arboledas".

- XXIII.** Que el 29 de noviembre de 2021, se recibió el oficio de no. PROEPAOT/DJ/DPA/050/2021 de misma fecha 2021, en el cual la Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente y Ordenamiento Territorial, informó a esta Secretaría que derivado de la visita de verificación realizada el cinco de noviembre de dos mil veintiuno, se advierte que la empresa **Proyectos Inmobiliarios de Culiacán S.A, de C.V,** responsable del proyecto denominado fraccionamiento "Jardín Las Arboledas", ubicado en terrenos del Ejido de San José del Valle, Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit, **está realizando sus actividades en cumplimiento a los términos de la tercera prórroga de la autorización en materia de impacto ambiental número SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0612/2020,** por lo que considera procedente la prórroga solicitada.
- XXIV.** Que con fecha 01 de diciembre de 2021, mediante escrito del C. [REDACTED] en su carácter de representante legal de la empresa **Proyectos Inmobiliarios de Culiacán S.A, de C.V.,** solicito mediante oficio con fecha 06 de Octubre del 2021, el inicio de la segunda etapa y terminación de la primera etapa, de acuerdo a la resolución en materia de impacto ambiental del proyecto denominado fraccionamiento "Jardín Las Arboledas", ubicado en terrenos del Ejido de San José del Valle, Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit, con número de expediente **SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0612/2020 y numero de dictamen EA-MIA-046-12,** dicha resolución se aprobó en 4 etapas de las cuales ya se dio inicio a la segunda, que consta de 444 viviendas y la terminación de la primera etapa son de 729 viviendas.

### CONSIDERANDO

- I. Que en el Decreto que Reforma, Adiciona y Deroga Diversas Disposiciones de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit, en su artículo 31 fracción III, se crea la **Secretaría de Desarrollo Sustentable;** y en su artículo 34 se establecieron las atribuciones de la misma.
- II. Que el 28 de diciembre de 2019, se publicó en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit, el Acuerdo Administrativo que crea la **Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente Y Ordenamiento Territorial,** como un órgano desconcentrado de la **Secretaría de Desarrollo Sustentable,** con autonomía técnica, operativa y administrativa para el ejercicio de sus atribuciones, la que tendrá por objeto, inspeccionar, vigilar, sancionar y ejecutar las medidas de seguridad en la materia ambiental; determinar las infracciones administrativas, mediante procedimientos y recursos administrativos previstos en la normatividad ambiental aplicable.
- III. Que el artículo 37 de la **Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit,** establece que la evaluación de impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la autoridad evalúa de manera previa los efectos que sobre el ambiente pueda generar la realización de programas, obras públicas y

privadas y actividades de desarrollo dentro del territorio del Estado de Nayarit, que puedan provocar desequilibrios ecológicos, impactos al medio ambiente al rebasar los límites y condiciones señalados en esta Ley, las normas oficiales emitidas por La Federación y las disposiciones reglamentarias que para el efecto expida el Ejecutivo del Estado. Con el fin de evitar o reducir al mínimo impactos negativos, prevenir futuros daños al ambiente y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos.

- IV. Que las obras y actividades del proyecto se encuentran referidas dentro del artículo 39 fracción X de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit, mismo que a la letra dice: Las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades públicas o privadas que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos, requieren autorización de impacto ambiental y, en su caso de riesgo, previo a la realización de las mismas.
- V. Que con fundamento en los artículos 42, 44, 45 y 46 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; y los artículos 16, 26, de su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental, la Secretaría de Desarrollo Sustentable, integró el expediente del Proyecto.
- VI. Que el día 08 de septiembre de 2012, fue publicado el plan parcial de urbanización del fraccionamiento denominado "Cuatro Caminos" en San José del Valle, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, en el periódico oficial, Órgano de Gobierno del Estado de Nayarit. Por medio del cual una superficie de 518,497.32 metros cuadrados, adquiere un uso de suelo tipo Habitacional H-211, comercial, área de donación para equipamiento, áreas verdes.
- VII. Que manifiesta el promovente que el proyecto se pretende llevar a cabo en 22 parcelas, distribuidas de la siguiente manera:

RESUMEN DE AREAS DEL PROYECTO	
Parcela	Superficie
5	29,890.76
10	51,909.62
16	30,897.00
17	10,973.73
18	53,432.81
21	11,073.30
22	12,218.65
24	16,150.16

RESUMEN DE AREAS DEL PROYECTO	
28	17.258,60
31	26.177,43
32	18.827,20
35	27.189,32
36	30.962,12
37	23.553,08
40	21.372,62
44	34.031,52
45	18.109,67
55	29.837,66
58	9.818,89
59	11.211,41
82	13.480,16
83	14.833,44

VIII. Que el promovente presento la publicación del proyecto denominado plan parcial de urbanización del fraccionamiento denominado "Cuatro Caminos" en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, en una superficie total de 518,497.32, en el periódico oficial, Órgano de Gobierno del Estado de Nayarit, de fecha 8 de septiembre del 2012.

IX. Que el área de aplicación del plan parcial incluye los terrenos propiedad del fraccionamiento y las vialidades internas que divide las parcelas dentro de un perímetro que se considera interno.

Polígono 1

VERTICE	COORDENADAS	
	X	Y
1	475,074.49	2'297,659.66
2	475,091.31	2'297,599.49
3	475,086.29	2'297,598.24
4	475,139.05	2'297,445.22
5	475,137.45	2'297,440.95
6	475,139.58	2'297,437.01
7	475,217.71	2'297,190.39
8	475,230.902	2'297,141.73
9	475,220.23	2'297,137.93

*[Handwritten signature]*  
P. RUIZ

10	475,199.78	2'297,136.42
11	475,192.88	2'297,125.37
12	475,134.10	2'296,925.27
13	475,095.52	2'296,957.18
14	475,059.52	2'296,990.60
15	475,090.75	2'296,069.57
16	475,031.09	2'296,092.21
17	475,984.81	2'296,997.86
18	475,974.53	2'296,995.44
19	475,977.54	2'296,981.82
20	475,082.37	2'296,891.82
21	475,073.06	2'296,849.58
22	474,989.95	2'296,843.43
23	474,933.52	2'296,820.01
24	474,883.55	2'296,925.42
25	474,860.60	2'296,957.96
26	474,843.87	2'296,993.51
27	474,748.16	2'296,967.32
28	474,695.05	2'297,060.1
29	474,833.12	2'297,072.68
30	474,837.69	2'297,079.89
31	474,846.20	2'297,152.57
32	474,823.43	2'297,235.87
33	474,906.96	2'297,259.24
34	474,908.21	2'297,269.81
35	474,976.03	2'297,307.88
36	474,962.20	2'297,322.49
37	474,884.44	2'297,396.14
38	474,869.35	2'297,409.28
39	474,755.20	2'297,463.65
40	475,666.38	2'297,526.68
SUPERFICIE		235,207.82 M2

Polígono 2

VERTICE	COORDENADAS	
	X	Y
76	474,841.88	2'296,503.45
77	474,854.11	2'296,486.37
78	474,891.78	2'296,339.73

*Handwritten signature/initials*

79	474,930.68	2'296,348.45
80	475,112.48	2'296,336.57
81	475,079.43	2'296,238.73
VÉRTICE	COORDENADAS	
	X	Y
41	475,341.07	2'296,798.20
42	475,378.34	2'296,687.40
43	475,476.71	2'296,689.31
44	475,476.71	2'296,716.21
45	475,486.58	2'296,721.55
46	475,577.94	2'296,749.31
47	475,600.09	2'296,598.54
48	475,627.60	2'296,575.79
49	475,639.24	2'296,573.81
50	475,670.54	2'296,580.65
51	475,700.93	2'296,553.69
52	475,655.90	2'296,476.60
53	475,659.77	2'296,468.27
54	475,608.05	2'296,363.04
55	475,520.49	2'296,386.82
56	475,492.76	2'296,309.16
57	475,402.08	2'296,333.33
58	475,398.96	2'296,464.68
59	475,393.87	2'296,538.93
60	475,379.76	2'296,550.26
61	475,370.33	2'296,553.50
62	475,300.60	2'296,577.46
63	475,208.48	2'296,602.47
64	475,206.65	2'296,612.36
65	475,199.68	2'296,614.98
66	475,118.13	2'296,640.18
67	475,085.70	2'296,657.28
68	475,067.73	2'296,679.68
69	475,044.36	2'296,719.78
70	475,113.68	2'296,794.68
71	475,123.01	2'296,809.51
72	475,133.82	2'296,832.81
73	475,155.25	2'296,900.52
74	475,218.94	2'297,121.68
75	475,236.96	2'297,130.26
SUPERFICIE		185,515.76 M2


82	474,813.87	2'296,232.00
83	474,806.47	2'296,253.00
84	474,797.11	2'296,327.69
85	474,772.91	2'296,332.16
86	474,703.85	2'296,364.07
87	474,689.29	2'296,41.91
88	474,687.32	2'296,416.92
89	474,649.90	2'296,542.32
90	474,593.42	2'296,633.43
91	474,591.51	2'296,737.02
92	474,641.04	2'296,717.30
93	474,770.48	2'296,665.35
94	474,836.16	2'296,540.74
95	474,836.02	2'296,516.83
96	475,835.94	2'296,502.45
SUPERFICIE		97,773.74 M2

X. Que la distribución de superficies del proyecto Jardín arboledas es la siguiente:

ZONA	SUPERFICIE
ZONAS HABITACIONALES	241,070.45
COMERCIO	3,491.77
DONACIÓN	70,717.60
AREA VERDE NO CUANTIFICABLE	6,068.47
INFRAESTRUCTURA	3,177.76
VIALIDAD	194,433.46
<b>TOTAL</b>	<b>518,497.32 M2</b>

XI. Que el proyecto consiste en la construcción de 4122 viviendas, (858 unifamiliares y 3,264 plurifamiliar vertical, con una densidad de 50 viviendas por hectárea, parámetros establecidos por el tipo de fraccionamiento propuesto.

INTENSIDAD DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL SUELO				
Superficie mínima de lote	Áreas de Desarrollo Habitacional H 211	Superficie máxima de desplante		Superficie máxima de construcción
90.00 m2	Vivienda unifamiliar	COS 0.80	72.00 M2	144.00 M2



200.00 m2	Vivienda Plurifamiliar	COS 0.80	160.00 M2	480.00 M2
-----------	------------------------	----------	-----------	-----------

NÚMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO					
Superficie total del predio	Áreas de Desarrollo Habitacional H 211	Densidad	Rango Máximo		Número total de viviendas
			Habitantes por hectárea	Viviendas por hectárea	
513,179.63 m2	Vivienda Unifamiliar y Plurifamiliar	alta	211-440 hab/ha	(51.84 ha) (50 viv/ha) (0.40)= 1037 viviendas	858 viviendas
				(51.84 ha)(104 viv/ha)(0.60)= 3,235 viviendas	3,264 viviendas

- XII.** Que de acuerdo al artículo 151 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit. (LAHyDUEN) el proyecto "Cuatro caminos" producto del plan parcial de urbanización, le corresponde la denominación de fraccionamiento Popular.
- XIII.** Que el artículo 151 fracción X de la LAHyDUEN, señala que el área de donación debe corresponder al 15% de la superficie neta vendible, el proyecto propone una superficie de 70,717.60 m2 equivalente al 28.97% del área neta vendible (244,100.43 m2), por lo que cumple con lo señalado en la LAHyDUEN.
- XIV.** Que las áreas destinadas a la construcción de equipamiento suman un total de 47,038.50 m2 y se ubican de la siguiente manera:

Equipamiento educativo y obras complementarias
4 jardines de niños (12 aulas)
4 Primarias (24 aulas)
5 Plazas cívicas
4 jardines vecinales
4 áreas de juegos infantiles
4 zonas deportivas con al menos 2 canchas de usos múltiples cada una para uso público con medidas reglamentarias
1 cancha de usos múltiples para uso público con medidas reglamentarias.

XV. Que el proyecto se distribuye en 120 manzanas con el siguiente cuadro General de Superficies:

MZ	SUPERFICIE	HABITACION	TIPO DE VIVIENDA		DONACIÓN		AVNC	COMERCIO	INFRAEST.
			Unifamiliar	Plurifamiliar	AVERDES	EQUIPO			
1	1,000.71	901.43	133.43	768			99.28		
2	2,629.82	2629.82	2629.82						
3	2,767.07	0				2,767.07			
4	1,641.17	0			1,641.17				
5	1,922.52	1922.52	1922.52						
6	2,923.43	2,923.43	269.09	2654.34					
7	3,503.71	3362.25	204.25	3158			141.6		
8	1,030.25	1030.25	1030.25						
9	1,683.16	642.57	642.57			1,040.59			
10	3,015.99	3015.99	384	2631.99					
11	1,341.04	1341.04	1341.04						
12	1,975.34	1975.34	378.03	1597.31					
13	601.92	601.92	601.92						
14	1,481.90	566.81	566.81		915.09				
15	2,727.44	2727.44	2727.44						
16	2,879.30	2879.3	281.57	2597.73					
17	2,292.17	1012.58	226	786.58		1,279.59			
18	3,045.83	3045.83		3045.83					
19	3,478.74	3478.74	3478.74						

20	4,027.02	4027.02		4027.0 2				
21	2,137.38	2137.38		2137.3 8				
22	1,792.05	0			1,792.0 5			
23	2,780.18	2282.06	234.06	2048			498.12	
24	3,150.30	3017.05	441.84	2575.2 1			133.2 5	
25	1,214.20	0			1,214.2 0			
26	2,819.57	2819.57	289.42	2530.1 5				
27	12,321.8 8	0				12,32 1.88		
28	4,457.85	4457.85	4457.8 5					
29	2,672.46	2672.46		2672.4 6				
30	2,103.83	0			2,103.8 3			
31	2,230.42	2230.42	350.43	1879.9 9				
32	2,184.63	1726.33		1726.3 3			458.3	
33	1,078.01	906.91		906.91			8.95	162.15
34	1,658.61	1658.61	314.5	1344.1 1				
35	4,023.18	3591.18	3591.1 8				432	
36	2032.87	0				2,032. 87		
37	2,522.89	2522.89	151.64	2371.2 5				
38	2,431.99	2431.99	383.99	2048				
39	5,822.84	5120		5120	702.84			
40	2,644.00	2644	2644					
41	3,093.61	983.77	170.77	768	2,154.8 4			
42	3,544.55	1,574.85	1574.8 5				1,969.7 0	
43	794.19	0.00			794.19			

44	2,030.54	2,030.54	2030.5 4					
45	3,744.57	3,744.57	928.28	2816.2 9				
46	5,067.03	5,067.03	458.74	4608.2 9				
47	5,093.09	888.82	120.75	768.07		4,204. 27		
48	2,382.63	0.00			2,382.6 3			
49	2,408.58	2,408.58	359.96	2048.6 2				
50	2,110.60	2,110.60		2110.6 0				
51	3,492.87	3,492.87	3492.8 7					
52	4,540.95	4,540.95	4540.9 5					
53	3,175.69	3,175.69	3175.6 9					
54	3,704.73	3,704.73	595.73	3109				
55	1,590.55	1,590.55	193.52	1397.0 3				
56	2,282.65	710.95	139.96	570.99		1,571. 70		
57	603.23	0.00			603.23			
58	2,986.70	2,986.70	361.59	2625.1 1				
59	3,511.85	3,511.85	3511.8 5					
60	1,986.20	0.00				1,986. 20		
61	2,885.13	2,885.13	165.01	2720.1 2				
62	2,598.13	2,598.13	253.35	2344.7 8				
63	2,636.83	2,636.83		2636.8 3				
64	2,047.70	2,047.70	2047.7 0					
65	1,553.50	0.00			1,553.5 0			



66	4,433.45	4,433.45	135.06	4298.3 9					
67	3,813.78	3,813.78	1046.9 5	2766.8 3					
68	1,842.95	1,435.36	352.8	1082.5 6			407.5 9		
69	1,156.85	1,156.85		1156.8 5					
70	3,043.20	3,043.20	218.4	2825.1 6					
71	2,216.32	0.00			2,216.3 2				
72	3,351.41	3,351.41	3351.4 1						
73	10,283.7 2	1,135.15		1135.1 5		9,148. 57			
74	1,404.63	1,404.63	118.31	1286.3 2					
75	1,478.94	1,478.94	1478.9 4						
76	782.54	782.54	782.54						
77	2,661.65	2,661.61	2661.6 5						
78	1,568.05	1,179.05		1179.0 5					389
79	2,676.15	626.69		626.69		2049. 46			
80	1,569.68	1,569.68	255.57	1314.1 1					
81	2,311.98	2,311.98	2311.9 8						
82	2,199.44	2,199.44		2199.4 4					
83	1,490.58	1,490.58	1490.5 8						
84	1,498.10	1,498.10	1498.1						
85	1,650.34	0.00				1650. 34			
86	4,095.92	4,095.92	230.19	3865.7 3					
87	1,447.53	1,447.53	390.11	1057.4 2					

88	4,087.83	3,118.99	289.62	2829.3 7			968.8 4	
89	775.01	0.00			775.01			
90	1,856.13	1,856.13	1856.1 3					
91	3,237.57	2,645.61	2645.6 1				591.96	
92	1,715.10	1,715.10	177.23	1537.8 7				
93	3,725.97	3,725.97	3725.9 7					
94	2,967.00	0.00				2967		
95	3,141.29	3,141.29	229.68	2911.6 1				
96	3,172.17	3,172.17		3172.1 7				
97	2,941.49	2941.49	279.88	2661.6 1				
98	2,118.57	2118.57	2118.5 7					
99	2,418.25	1060.49	1060.4 9		1357.7 6			
100	2,946.94	2534.76	230.76	2304			179.9 0	232.28
101	766.51	766.51	766.51					
102	1,251.68	0			1251.6 8			
103	2,110.60	2110.60		2110.6 0				
104	1,785.32	1785.32	1785.3 2					
105	1,885.64	1885.64	314.2	1571.4 4				
106	2,296.71	2296.71		2296.7 1				
107	1,357.67	0				1375. 67		
108	1,666.88	1666.88	1666.8 8					
109	897.32	897.32	897.32					
110	3,582.99	3582.99	246.13	3336.8 6				

111	3041.21	3041.21	3041.2 1						
112	3371.42	1150.62	1150.6 2		2220.8 0				
113	3027.82	3027.82	206.07	2821.7 5					
114	2378.58	2378.58	131.78	2246.8 0					
115	3397.61	3397.61		3397.6 1					
116	1960.72	1960.72	1960.7 2						
117	2243.77	2243.77	124.39	2119.3 8					
118	2643.29	0				2643. 29			
119	3332.37	3332.37	261.41	3070.9 6					
120	5630.36	5450.46	251.69	5198.7 7					
TOT AL	318,640. 87	241,070. 45	95,538 .92	145,53 1.53	23,679. 14	47,03 8.50	2,397 .57	3,491.7 8	783.48

**XVI.** Que el proyecto "Jardín Arboledas", se llevará a cabo por etapas, distribuidas de la siguiente manera.

Preparación del sitio.

Desmante del terreno. Liberara la zona del proyecto de la vegetación existente, con objeto de evitar la presencia de materia vegetal en la obra e impedir daños a la misma y permitir buena visibilidad, de acuerdo a lo indicado en el proyecto para ejecución posterior de los trabajos de despalme; comprende la ejecución de las operaciones siguientes:

- Roza, que consiste en quitar la maleza, hierba, zacate o residuos de las siembras, en caso de existir éstas.
- Liberar de raíces, el área del proyecto que consiste en sacar los troncos o tocones de ejemplares de flora.
- Limpieza, que consiste en estibar todo el material aprovechable y el desecho será retirado del lugar de proyecto y trasladado hacia el basurero municipal o a donde la autoridad del ayuntamiento lo indique.

Despalme del terreno.

Para efectos de los trabajos aquí descritos, se considera despalme a la remoción de la cubierta vegetal existente, incluidos el estrato herbáceo y el arbustivo del área total comprendida dentro los límites mostrados en los planos, dejándola preparada para los trabajos de terracerías.

#### Trazo.

Señalar en el predio lo que se muestra en los planos de construcción, lo cual consiste en marcar con cuerdas y cal, los sitios de cimentación, apertura de cajas para vialidades, banquetas e instalación de servicios municipales y acometidas para instalaciones, en general, información con la que se pueden iniciar los trabajos de excavación que sean necesarios para desarrollar la urbanización del predio.

#### Excavación y relleno.

Consiste en la apertura de fosas para la cimentación. La mayor parte del material obtenido será reutilizado en la nivelación y áreas verdes.

#### Nivelación y compactación.

Se llevará a cabo con material del predio, humedeciendo y compactando de acuerdo al estudio de mecánica de suelos y nivelando hasta llegar a los límites de proyecto. Se utilizará el material que se genere en el mismo predio, además de obtener de bancos de préstamo el volumen que sea necesario, al menos para la nivelación y compactación. La nivelación deberá efectuarse según sea el caso con aparatos e instrumentos que garanticen una precisión dentro de las tolerancias siguientes: Nivelación entre dos puntos de cotas desconocidas en este caso se efectúa doble nivelación de ida y de regreso.

#### Terracerías.

Para éste efecto, se consideran terracerías las siguientes actividades:

- a) Excavación es el corte, carga, acarreo y distribución de los materiales que se encuentren arriba de la sub-rasante de proyecto o de los materiales debajo de la rasante que resulten inadecuados
- b) Material tipo A es el material que puede ser atacado con Bulldozer accionado por un tractor o con escropa tirada con tractor con o sin empujador, no requiriéndose el uso de explosivos ni de arados o escarificadores. Los materiales comúnmente clasificados como material tipo A son las tierras vegetales, las arcillas blandas, los limos, las arenas, los materiales arcillo-arenosos blandos y las gravas con diámetro menor de 3 centímetros.
- c) Material tipo B es el material que sin uso de explosivos solo puede ser atacado con pala mecánica de un metro cúbico o con arado escarificador de 5 toneladas.

Se clasificarán como material tipo B las piedras sueltas mayores de tres cuartos de metro cúbico y gravas mayores de tres centímetros de diámetro. Los materiales más comúnmente clasificados en este tipo son las areniscas blandas, los aglomerados, los conglomerados débilmente cementados, el tepetate duro y el boleó.

- d) Material tipo C es el material que solo puede removerse mediante el uso de explosivos y aquellas piedras sueltas que aisladamente cubiquen más de tres cuartos de metro cúbico. Cuando éste material esté alternado con otros más suaves en proporción tal que el material tipo C constituya por lo menos el 75% del volumen total cubicado en cada tramo de 20 metros, el conjunto se clasificará como material tipo C.

### **Tratamiento del terreno natural a nivel de sub-rasante**

Se entiende por tratamiento de terreno natural a nivel de sub-rasante, el material que se corta, se acamellona, se mezcla, se le incorpora humedad, se extiende y se compacta a fin de obtener las secciones, niveles y alineamiento de acuerdo con los planos y especificaciones del proyecto. En este proceso el terreno natural deberá tener una compactación adecuada mejorándolo cuando el caso lo requiera con los materiales inertes, cemento y/o cal que se determinen en laboratorio para aumentar su capacidad de carga.

El inicio de los trabajos para la preparación del terreno llevará a cabo con el trazo de los ejes que darían forma al proyecto que nos ocupa, para que posteriormente se lleven a cabo las excavaciones que alojarán la cimentación que sea necesaria en la urbanización y edificación, todo se realizará de acuerdo al estudio de mecánica de suelo y recomendaciones de cimentación específicas para este predio.

### **Obras y actividades provisionales del proyecto.**

Las obras de apoyo serán las que se utilizan para cualquier construcción, como son un almacén, casetas, sanitarios móviles, etc., las cuales serán habilitadas en su oportunidad por el contratista.

La obra provisional más importante que se contempla construir es un almacén de materiales para la construcción, mismo que servirá como caseta de vigilancia para el velador del lugar, dicha construcción será de aproximadamente 20 x 20 m<sup>2</sup>, y se construirá a base de madera y lámina de cartón negra.

### **Etapas de construcción.**

#### **Procedimiento constructivo**

Se excavará el terreno hasta una profundidad de 20 cm., Se mezclará con otros materiales o cementantes previo estudio realizado por laboratorio y autorizado por el promovente, se buscare lograr una apariencia uniforme, incorporándole agua en la cantidad necesaria hasta obtener la humedad óptima determinada por la prueba proctor. Posteriormente, se procederá al extendido utilizando el equipo que se considere conveniente pasándolo las veces que sea necesario hasta obtener una compactación de acuerdo a lo que marca el estudio de mecánica de suelos.

En caso de que exista un relleno superior a 15 cm de espesor en áreas inestables, la compactación se hará por capas, teniendo cada capa como máximo 20 cm de material ya compactado; el nivel de la sub-rasante, deberá quedar de acuerdo a los niveles que marca el proyecto.

### Base y Sub-Base

Son las capas de material de buena calidad que se localizan debajo de la losa de concreto, siendo este un material estable soporta cargas sin deformaciones.

El material que se usará, será de los bancos de la localidad. El material que se aplique en las terracerías deberá tener un contenido máximo del 20% de finos de su peso volumétrico con una buena graduación y un tamaño máximo del agregado del 1½".

En el caso de la base la capa deberá ser estabilizada con cemento en la proporción que indique el laboratorio para que el Valor Relativo de Soporte (VRS) se adecue para ser utilizado como capa de base compactada de acuerdo a lo que marca el estudio de mecánica de suelos en su peso volumétrico seco, teniendo cuidado en obtener un buen acabado de esta capa a fin de proporcionar una superficie de apoyo lo más tersa posible con objeto de facilitar el movimiento libre de las losas.

### Etapa de operación y mantenimiento.

#### Programa de operación

Debido a que este tipo de obras son permanentes, no se contempla un programa de operación, ya que esta iniciará al momento que las obras de urbanización y viviendas edificadas sean entregadas para la operación del mismo por parte del propietario de cada inmueble e iniciará cuando se empiecen a habitar las viviendas.

Por la naturaleza del proyecto, es evidente que la empresa promotora del proyecto, solo efectuará las acciones tendientes a dotar de la infraestructura urbanística y de edificación de viviendas que se instalarán sobre la urbanización realizada. De manera general las actividades inherentes a la puesta en marcha de la fase de operación darán inicio al momento que se vendan las casas habitación y al ser ocupados los inmuebles por particulares, estos se harán cargo del mantenimiento que les correspondan a cada fracción de terreno, además el deterioro natural o por accidentes de la infraestructura construida. Por otra parte, el mantenimiento de los servicios durante todos los años de funcionalidad de las viviendas, correrá a cargo de cada uno de sus propietarios.

No se tiene contemplado el aprovechamiento de algún o algunos de los elementos que componen el medio natural de la zona, ya que, por el contrario, se contempla la restauración paisajística del sitio para elevar su atractivo de acuerdo a su vocación.



Los residuos sólidos que se generarán serán los comunes (papel periódico, papel higiénico, cartón, desperdicios de comida, latas de aluminio, plástico, etcétera), para lo cual se contempla un programa de manejo de residuos sólidos, contando también con los servicios de recolección de basura que se prestan localmente como ya se ha hecho referencia, que básicamente constara de almacenar la basura hasta que pase el camión recolector del ayuntamiento haga su recorrido.

### **Programa de mantenimiento.**

Debido a que este tipo de proyectos se considera permanente, no se contempla un programa específico de mantenimiento, ya que este se realizará cada vez que la infraestructura existente lo requiera, en tanto para el cuidado de jardines este se realizará de manera periódica, al menos una vez por semana.

El programa de mantenimiento se refiere básicamente a la conservación del buen estado de la infraestructura existente, de las áreas de servicios y jardinadas, de los sistemas de protección, que es una de las responsabilidades de los operarios del proyecto.

El programa de mantenimiento se basará principalmente en el buen funcionamiento de la infraestructura con que cuenta el desarrollo. Estas acciones son consideradas como de revisión rutinaria y se llevarán a cabo cuando el inmueble lo requiera, por lo tanto no es necesaria una calendarización de estas actividades.

Este tipo de proyectos son permanentes y por lo tanto el mantenimiento de cada una de las viviendas edificadas dependerá de cada propietario lo cual consistirá básicamente en mantener en perfecto estado de funcionamiento las vialidades, redes, hidráulicas y drenaje sanitario, cambio de pintura, esto pudiese ocurrir cada año. Las reparaciones serán menores y estas dependerán del deterioro natural, o salvo un accidente que provoque la destrucción total o parcial de alguna casa.

La responsabilidad del mantenimiento de los distintos servicios del fraccionamiento estará a cargo de las dependencias correspondientes, esto una vez que el fraccionamiento sea recibido a satisfacción por el municipio por ejemplo el alumbrado público y la recolección de basura estará a cargo del municipio, el mantenimiento de las líneas de energía eléctrica estará a cargo de la CFE, el agua potable, tanques de captación, distribución y el sistema de drenaje estará a cargo de OROMAPAS. Otro mantenimiento será el que corresponde a las calles y jardines por parte del municipio, en cuanto a los jardines que conformarán las áreas verdes que serán públicas.

### **Descripción de obras asociadas al proyecto.**

No se contemplan obras asociadas al proyecto.

### Vida útil del proyecto.

El proyecto correspondiente a la urbanización y construcción del proyecto denominado "Jardín Las Arboledas", se llevará a cabo en un tiempo estimado de 72 meses.

En tanto la vida útil de un proyecto similar al que nos ocupa se estima de acuerdo al cumplimiento de la función para la cual ha sido creado. Los años de duración de un bien inmueble (casa u obras de urbanización), se calculan normalmente para efectos de su amortización financiera, sin embargo en general estas obras continúan siendo útiles mucho más allá del tiempo estimado como vida útil para el análisis de factibilidad económica.

Los materiales que se utilizaran para el desarrollo que nos ocupa, se proyectan con materiales de concreto armado y block, aditivos, acero que hay que colocar en función de los esfuerzos que deberá soportar y de las condiciones ambientales a que estará expuestos los inmuebles. Los materiales mencionados son habitualmente empleados en obras de arquitectura e ingeniería, tales como edificios, puentes, túneles, casas habitación, etc. Incluso en aquellas edificaciones cuya estructura principal se realiza en acero, su utilización es imprescindible para conformar la cimentación y distintos acabados de las construcciones, y la vida útil de distintos materiales se muestran a continuación señalando específicamente la vida útil para el tipo de proyecto que nos ocupa, el cual se estima en 50 años.

### Etapa de abandono del sitio.

Este tipo de proyectos se consideran permanentes por lo que no se tiene considerado un plan de abandono del sitio. Las posibles adecuaciones dependerán del deterioro natural de las viviendas y áreas urbanizadas, en tanto las adecuaciones estarán en función de los criterios de cada propietario y del deterioro natural o accidentes de las obras, en tanto el mantenimiento de los servicios municipales se realizará cada vez que el funcionamiento de estos sufra algún deterioro natural o accidental.

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

Todas las obras de este tipo, generan los residuos comunes de la construcción como lo son los productos excedentes de las excavaciones, durante la preparación del terreno para la urbanización y construcción de las viviendas, construcción de vialidades, además se generarán polvos durante las excavaciones y el tránsito de vehículos en el interior del fraccionamiento, también se generará smog producto de los vehículos automotores, aunque este será mínimo a causa de la cantidad automotores que circulan en el lugar.

Durante la extracción de materiales, los residuos generados serán polvos en suspensión y emisiones a la atmósfera de los derivados del carbón, nitrógeno y azufre, producto de la

combustión interna de los motores, que se requieren para esta actividad. Las cantidades son mínimas, ya que son relativamente pocos los vehículos que tomarán parte en esta actividad.

Los residuos generados durante la etapa de operación y mantenimiento serán recolectados en tambos exclusivos para basura, los cuales serán recogidos por el camión de limpia municipal y trasladados al basurero autorizados por el ayuntamiento de Bahía de Banderas, en cuanto a la generación de aguas residuales estas serán canalizadas a la red municipal para aguas residuales, básicamente estos residuos serán los generados durante la etapa de operación, en lo que respecta a la etapa de mantenimiento la generación de residuos será mucho menor a la de operación, salvo que el mantenimiento se debe a causa de algún accidente o bien causado por alguna situación fuera de lo normal.

Durante la etapa de preparación del terreno y construcción, la captación de aguas residuales generadas por parte de los trabajadores de la obra será, colectadas por medio de letrinas móviles que el promovente deberá instalar en la obra, una por cada 15 trabajadores y cuando el almacenamiento de estas se encuentre a un 75% de su capacidad deberán de ser retiradas para su limpieza a un lugar autorizados por el ayuntamiento de Bahía de Banderas y ejecutada por una empresa dedicada a este tipo de actividades.

- XVII.** Que se indica en la MIA que, en cuanto a la vegetación, el factor vegetación en lo que respecta al predio, no representa una relevancia, debido a que donde se pretenden llevar a cabo el proyecto, es un área donde se practicaba la agricultura con el cultivo de maíz principalmente, sin embargo en sus límites y colindancia se presenta alguna diversidad de flora. No se identificaron especies de flora con algún estatus de protección que se ubiquen dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010. La vegetación identificada en el predio y sus colindancias:
- XVIII.** Que dadas las condiciones de alteración y uso actual del suelo, las poblaciones de fauna han sido diezgadas de manera importante, la mayoría de los ejemplares de distribuyen principalmente en las franjas de vegetación secundaria que se encuentran en los límites de la parcela, ya que estos sitios son áreas de refugio y alimentación, las especies presentes en el sitio son características de sitios afectados por actividades humanas agrícolas en la región, que describen el desequilibrio ambiental del sistema agrícola urbano, característico del área de estudio.
- XIX.** Que respecto al drenaje pluvial manifestó el promovente que los escurrimientos temporales en la planicie escurren hacia el Sur, particularmente hacia el río Ameca. Dentro de la micro cuenca delimitada, los escurrimientos que se generarán tendrán el mismo rumbo a causa de las pendientes en las vialidades a construir.
- XX.** Que conforme a lo establecido en la MIA plantea ejecutar las siguientes medidas de mitigación de impactos del proyecto por componente ambiental, en las diferentes etapas:

ETAPA DE PREPARACION DE SITIO	
Monitoreo meteorológico.	Estar pendientes de los reportes de eventos meteorológicos adversos del clima de los reportes oficiales para suspender actividades de trabajo en días o periodos fuertes de lluvias. • Vigilar constantemente que el personal utilice su equipo de protección de forma adecuada.
Vigilancia sobre las características topográficas del sitio	Durante los trabajos de despalme y corte se deberá de atender de manera específica el trazo y nivelación, cumpliendo las medidas de mitigación donde se respetarán las pendientes naturales del terreno a fin de evitar la erosión hídrica.
Conservación y protección del suelo	Se desarrollará un programa de protección y restauración de suelos por diferentes fases. Se vigilará que se despalme la superficie autorizada propuesta en el proyecto y que autorice la Secretaría. Conservar el suelo fértil con la aplicación de abonos orgánicos resultantes del proceso de composta de los propios elementos que se rescaten del predio. Se deberán de aplicar riegos programados al menos una vez al día en el temporal de secas sobre caminos de circulación vehicular y suelos desnudos.
Monitoreo Hidrológico	El monitoreo del comportamiento de escurrimientos será constante durante el temporal de lluvia a fin de estar preparados para cualquier contingencia que puedan causar los escurrimientos y canalizarlos para su infiltración al subsuelo dentro del proyecto.
Vigilancia de Flora	Se definirán en campo los escasos ejemplares de flora que se ubican en los lienzos que se contemplarán para su conservación o trasplante. Se vigilará el destino final de cada individuo que conforma este componente.
Monitoreo de Fauna silvestre	En caso de encontrar algún ejemplar de fauna susceptible de reubicar se desplazará a su nuevo lugar de anidación, ya sea por inducción forzada o traslado. Se buscará concientizar al personal que labore en todas las etapas del proyecto sobre la protección y respeto de la

*[Handwritten signature]*

	fauna silvestre y que evite lastimar cazar ejemplares de fauna.
Protección al Paisaje	Se buscará conformar barreras visuales para evitar las maniobras de construcción.
Contratación de personal en la localidad	Planeación de la contratación del personal en las localidades próximas al área de estudio, con el objetivo de que los trabajadores se involucren en el programa de vigilancia ambiental.
<b>ETAPA DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Monitoreo meteorológico	El monitoreo del comportamiento de escurrimientos será constante durante el temporal de lluvia a fin de estar preparados para cualquier contingencia que puedan causar los escurrimientos y canalizarlos para su infiltración al subsuelo dentro del proyecto.
Conservación del suelo	Incorporar abono orgánico en suelos desnudos de preferencia hacerlo artesanal con materiales del predio. Existirá una vigilancia sobre las acciones de limpieza y recolección de residuos.
Monitoreo hidrológico	El monitoreo del comportamiento de escurrimientos será constante durante el temporal de lluvia a fin de estar preparados para cualquier contingencia que puedan causar los escurrimientos y canalizarlos para su infiltración al subsuelo dentro del proyecto o bien canalizado fuera de este de acuerdo a la situación específica que se presente.
Conservación y localización de flora.	Llevar a cabo un monitoreo de todas las especies que se trasplante o se foresten a fin de contar con registros de su proceso de crecimiento. Entre otros aspectos calendarizando los períodos de depósito de abonos orgánicos que aplique.
Educación Ambiental	Mediante la implementación de un programa de educación ambiental, se buscará concientizar al personal sobre la protección y respeto de la fauna silvestre, a fin de inducirlos a que no cacen ni dañen los animales que se llegasen a encontrar en el área del proyecto.
Paisaje	Se buscará mantener oculto el área de maniobras del proyecto que nos ocupa, mediante barreras físicas en el perímetro del predio.
<b>OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO</b>	

Conservación del Suelo	Dentro del reglamento del fraccionamiento se buscará implementar un programa de separación de residuos sólidos. Desarrollar el proceso de compostaje a partir del reciclado de productos orgánicos con la finalidad de incorporarlos a las áreas verdes del desarrollo.
Monitoreo hidrológico	El monitoreo del comportamiento de escurrimientos será constante durante el temporal de lluvia a fin de estar preparados para cualquier contingencia que puedan causar los escurrimientos y canalizarlos para su infiltración al subsuelo dentro del proyecto o bien canalizado fuera de este de acuerdo a la situación específica que se presente.
Mantenimiento y conservación de áreas verdes	Que los riegos de las áreas verdes se realicen por las tardes. Incorporar abonos orgánicos en las áreas verdes. Observar y actuar sobre las áreas verdes a fin de evitar su deterioro por falta de mantenimiento y cuidados como lo es la limpieza periódica principalmente de mala hierba y basura.
Educación ambiental	Incorporar la cultura de convivencia con la fauna que se refugia, descansa o anida dentro del desarrollo. Y mediante un programa de educación ambiental, poder dar a conocer la información de las especies más representativas en el sitio, así como de los cuidados que se deben de tener con estas.

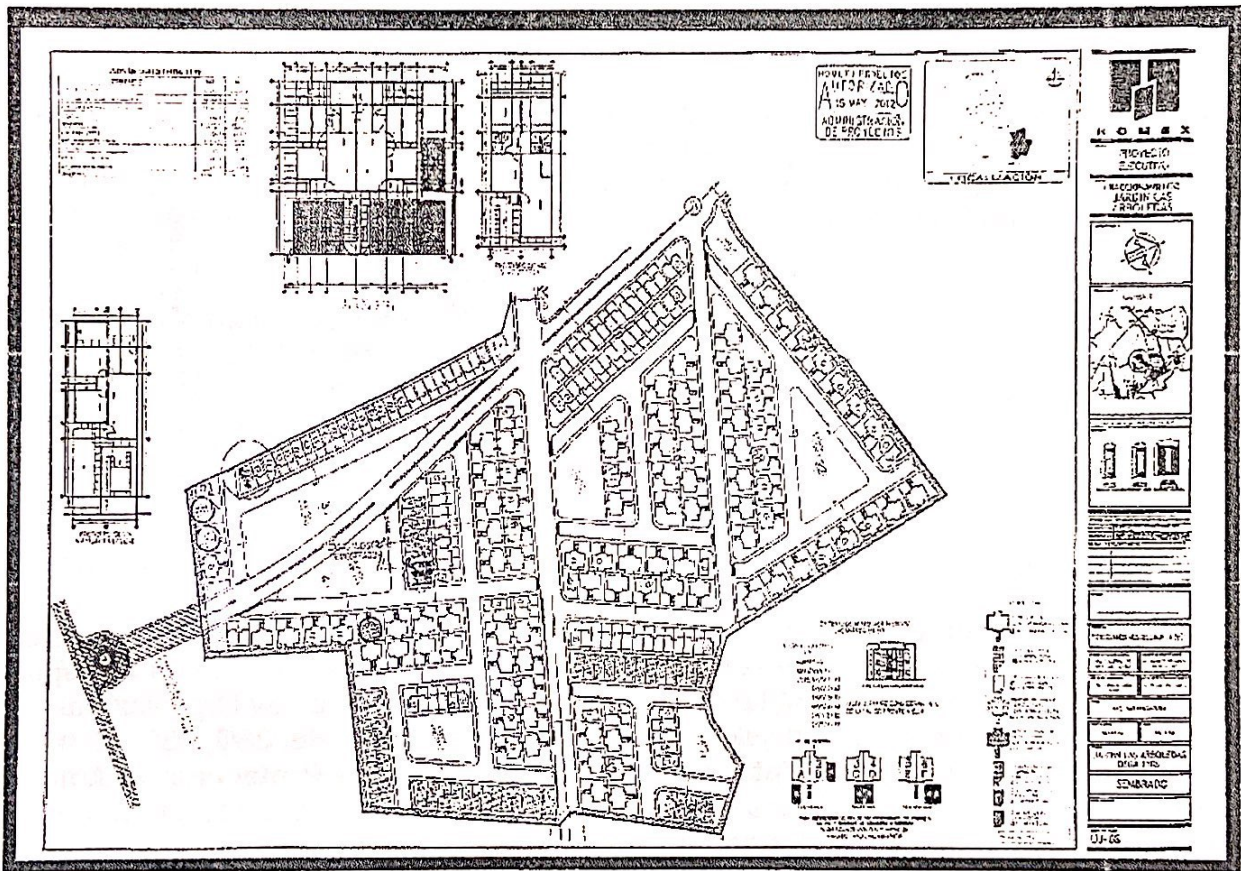
**XXI.** Que, para efectos de este resolutivo, el fraccionamiento dictaminado por SOP y publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado denominado fraccionamiento popular "Cuatro Caminos" es el mismo que el promovente ingresó a esta Secretaría como fraccionamiento "Jardín Las Arboledas".

**XXII.** Que con fecha 04 de junio del 2015, la Empresa Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V., mediante escrito de fecha 25 de mayo del 2015, solicita la prórroga de la autorización en materia de impacto ambiental No. SEMANAY/DEAV/657/12, de fecha 26 de septiembre del 2012, anexando a su escrito de mérito el recibo de pago No. 937593, expedido por la Secretaría de Administración y Finanzas, por concepto de pago de la prórroga de la autorización en materia de impacto ambiental para el proyecto denominado fraccionamiento "Jardín Las Arboledas".

*[Handwritten signature]*

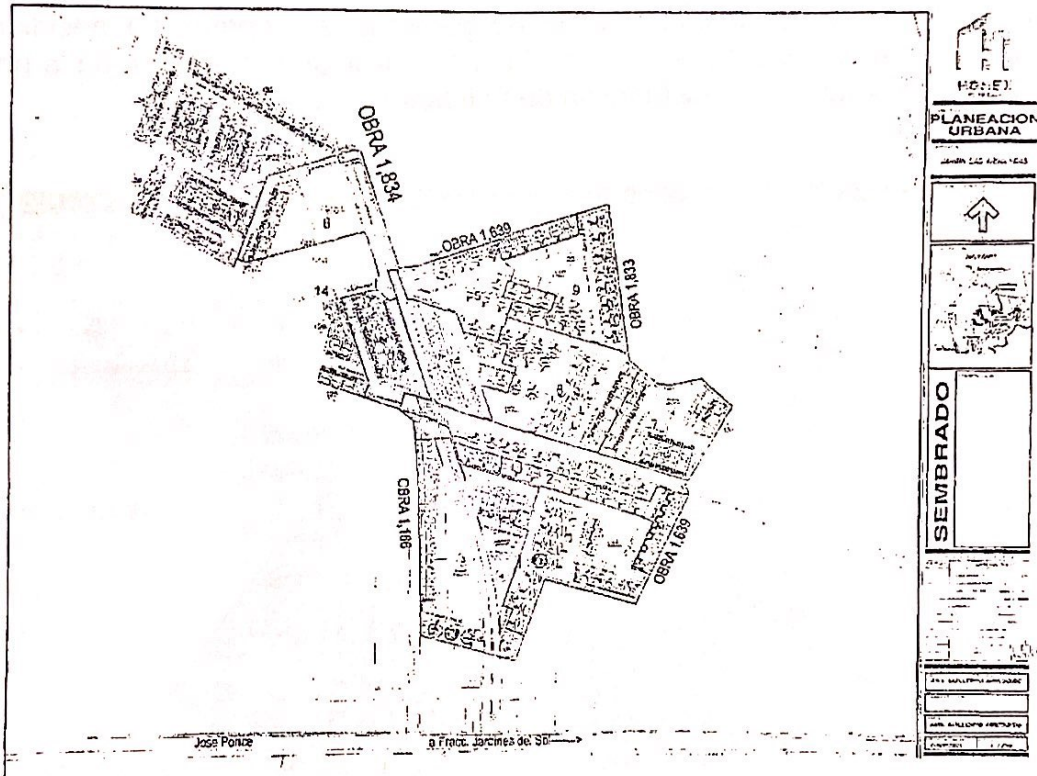
**XXIII.** Que anexo a su escrito de mérito se encuentra la resolución administrativa No 039/2013, de fecha 24 de Abril del 2013, en la que se resuelve imponerle como sanción administrativa a la empresa Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V., una multa por la cantidad de \$ 24,552.00 (Veinticuatro mil quinientos cincuenta y dos pesos 00/100), anexando el recibo de pago No. 788235, de fecha 20 de mayo del 2015 por concepto de pago de multa impuesta mediante resolución administrativa Núm. 039/2013.

**XXIV.** Que, debido a la reestructuración de pasivos, la empresa ha decidido realizar el proyecto en cuatro etapas, solicitando la autorización únicamente de la primera etapa, la cual consiste en la construcción de únicamente 729 viviendas.



**XXV.** Que con fecha 01 de diciembre de 2021, mediante escrito del C. [REDACTED], en su carácter de representante legal de la empresa **Proyectos Inmobiliarios de Culiacán S.A, de C.V.**, solicito mediante oficio con fecha 06 de Octubre del 2021, el inicio

de la segunda etapa y terminación de la primera etapa, de acuerdo a la resolución en materia de impacto ambiental del proyecto denominado fraccionamiento "Jardín Las Arboledas", ubicado en terrenos del Ejido de San José del Valle, Municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit, con número de expediente **SDS/SMAOT/DGEA/DEIRA/0612/2020** y numero de dictamen **EA-MIA-046-12**, dicha resolución se aprobó en 4 etapas de las cuales ya se dio inicio a la segunda, que consta de 444 viviendas y la terminación de la primera etapa son de 729 viviendas.



En apego a lo anterior y considerando que la **Secretaría de Desarrollo Sustentable**, es competente para conocer y resolver la presente **Resolucion** con fundamento en lo dispuesto en los artículos 31 Fracción III y 34 Letra B Fracciones XII, XVI de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Nayarit; artículos 4º fracción XIV, 37, 38A, 38B, 38C, 38D, 39 fracción X, 47 y 48 fracción II de la **Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit** vigente; 1º, 2º, 4º Fracción I, 9º, 10, 21, 35 y 39 del Reglamento de la **Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit**, en Materia de **Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental**; y en base a lo dispuesto en los **Resultandos y Considerandos**, esta **Secretaría de Desarrollo Sustentable**:

*Handwritten signature and initials*

**CUARTO.-** El promovente, de acuerdo al Artículo 48 de la **Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit**, deberá presentar puntualmente a esta Secretaría con copia a la **Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente y Ordenamiento Territorial**, informes trimestrales, contando los tres meses a partir de la fecha en que surta efectos la notificación de la presente, en donde se especifique el avance de las obras y actividades (incluso cuando no se haya iniciado con las obras o actividades), con reporte fotográfico cronológico con pies de fotos, memoria documental del desarrollo del proyecto, periodo de tiempo para el término del proyecto; y se mencionen las medidas de mitigación y/o compensación que se implementen en cada una de las etapas, de acuerdo a lo establecido en la MIA; así como el cumplimiento de cada una de las condicionantes, avalado y signado por un consultor ambiental, inscrito en el padrón de prestadores de servicios ambientales de Nayarit (PAPSAN); deberá entregarse a la **Secretaría de Desarrollo Sustentable**, copia electrónica (versión digital grabada en un CD) de dichos informes trimestrales. Cabe señalar que estos informes deberán seguirse presentando aún después de que la **Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente y Ordenamiento Territorial** le inicie un procedimiento administrativo por incumplimiento a lo especificado en esta resolución. Los referidos informes trimestrales deberán ser presentados por el promovente, durante la etapa de preparación del sitio, urbanización, construcción y hasta la entrega formal del proyecto al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

**QUINTO.-** El Promovente, cumplirá con lo señalado en la MIA planos y anexos presentados y a lo especificado en el plan parcial de urbanización fraccionamiento "Cuatro Caminos" en San José del Valle, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; conforme a los términos establecidos en la presente resolución y a las siguientes condicionantes:

1. Deberá presentar ante esta Secretaría, en un plazo no mayor a 15 días hábiles, la inscripción del plan parcial de urbanización del fraccionamiento denominado "Cuatro Caminos" en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Nayarit.
2. Deberá presentar ante esta Secretaría la factibilidad de servicios de agua potable y drenaje emitida por el organismo operador (OROMAPAS), una vez que se hayan construido las 729 viviendas autorizadas como factibles por dicho organismo de otorgar dichos servicios, mediante oficio OF-934 de fecha 25 de agosto de 2011. **Dicha notificación se deba hacer a esta Secretaría en un plazo no mayor a 10 días naturales posteriores a su notificación y se también se anexara la factibilidad que cubra las 444 viviendas de la segunda etapa.**
3. Deberá colocar un elemento de señalización en el acceso al sitio del proyecto, donde se indique el nombre del proyecto, nombre del promovente y número de la presente resolución, de acuerdo con el diseño proporcionado por la Secretaria de Desarrollo

## RESUELVE

**PRIMERO.-** Otorgar de manera **condicionada la Cuarta prórroga de la autorización en Materia de Impacto Ambiental** en los términos establecidos en la presente **resolución**, para la construcción de 4,122 viviendas de los cuales 858 lotes unifamiliares, para la misma cantidad de viviendas y 544 lotes plurifamiliares verticales para la construcción de 3,264 viviendas del proyecto denominado fraccionamiento "Jardín Las Arboledas", ubicado en San José del Valle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; **para el inicio de la segunda etapa que consta en la construcción de 444 viviendas**, de acuerdo al plano presentado, por el C. Héctor Alonso Michel Pérez en su carácter de representante legal de la empresa Proyectos Inmobiliarios de Culiacán S.A. de C.V, de acuerdo a las especificaciones realizadas en los considerandos I al XXV de la presente y con fundamento en el Artículo 48 fracción II de la **Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Nayarit**.

**SEGUNDO.-** La presente **resolución** se basa en la información contenida en la manifestación de Impacto ambiental (MIA), planos y anexos ingresados; tomando en cuenta que se valora solo el anteproyecto, el promovente deberá notificar a esta Instancia de Gobierno en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir del inicio del proyecto, cualquier modificación asentada en el proyecto básico definitivo (Anexando los planos autorizados por el H. Ayuntamiento) para que con toda oportunidad se determine lo procedente, de acuerdo al Artículo 37 del **Reglamento de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit en Materia de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental**. La realización de obras distintas a las señaladas en la presente resolución y que no hayan sido reportadas como modificación, podrán ser motivo de sanción ante la **Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente y Ordenamiento Territorial**.

**TERCERO.-** La presente **autorización** en materia de impacto ambiental tendrá vigencia de 1 (uno) año, contado a partir del día siguiente de que surta efectos la notificación del presente documento y será prorrogable, únicamente cuando se solicite por escrito con treinta días naturales de antelación a la fecha de su vencimiento, siempre y cuando la **Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente y Ordenamiento Territorial**, especifique el cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente, así como las medidas de prevención, mitigación y/o compensación que se hayan implementado en cada etapa, no obstante será potestad de la **Secretaría de Desarrollo Sustentable**, emitir la autorización respectiva. Así mismo se deberá incluir copia simple del recibo de pago emitido por la Secretaría de Administración y Finanzas del Gobierno del Estado de acuerdo a la Ley de Ingresos para el Estado de Nayarit, del ejercicio fiscal vigente. Lo anterior con fundamento en el Artículo 21 del Reglamento que a la letra dice: En los casos en que no se concluya la construcción de las obras dentro de los plazos autorizados, el promovente deberá solicitar la prórroga respectiva ante la Secretaría, la cual evaluará su procedencia.

Sustentable, en un plazo máximo de 30 días naturales posteriores a que surta efectos la notificación de la presente; deberá dar mantenimiento constante de tal manera que siempre sea un punto de referencia de que el proyecto cuenta con la autorización en materia de impacto ambiental vigente.

4. Se colocarán, en un periodo máximo de 15 días naturales contados a partir de que surta efectos la notificación de la presente, depósitos suficientes para los residuos sólidos urbanos generados para todas las etapas del proyecto. Estos depósitos deberán estar debidamente rotulados, con tapa y con una bolsa plástica que permita el retiro de la basura, serán de dos tipos: residuos orgánicos e inorgánicos. Deberá proporcionarles mantenimiento constante a estos depósitos y dado que manifestó que contratará una empresa especializada para la recolección de dichos residuos, deberá entregar dentro de cada informe trimestral la documentación comprobatoria (contrato, factura u otro).
5. Deberá asignar un sitio dentro del predio para colocar de manera temporal el material de escombros libre de residuos sólidos urbanos que se genere durante la construcción de la obra y deberá disponerlo en el lugar que indique el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, de acuerdo a las características del mismo, incluir una copia de la constancia en cada informe trimestral presentado. Queda prohibido depositar residuos en los predios aledaños al sitio del proyecto.
6. Deberá enviar el material susceptible de ser reciclado como varilla, alambre recocido, alambazón, papel, cartón, etc., a los lugares donde se lleve a cabo este tipo de actividad, y remitir información comprobatoria para el cumplimiento de este punto en cada informe trimestral.
7. Queda prohibido durante todas las etapas, quemar los residuos o desechos producidos durante las actividades del proyecto, así como almacenar cualquier tipo de chatarra en el sitio o sus inmediaciones (llantas, botes, escombros, madera, ladrillo, bolsas de empaques, cartones, mangueras, sacos de cal, etc.), especialmente se deberá evitar la acumulación de cualquier tipo de residuo o material a una distancia de 30 metros del canal que pasa enfrente del predio del proyecto. Será responsabilidad del promovente la limpieza de dicho cauce en la colindancia con el predio del proyecto.
8. Evitar la realización de contenciones de arroyos o escurrimientos naturales superficiales, permanentes o intermitentes durante todas las etapas del proyecto.
9. El promovente deberá notificar a la **Secretaría de Desarrollo Sustentable** y a la **Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente y Ordenamiento Territorial**, la fecha de inicio y conclusión del proyecto, dentro de los 10 días siguientes a que esto ocurra, de acuerdo con el Artículo 35 del **Reglamento de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit en Materia de Evaluación**

**de Impacto y Riesgo Ambiental;** entregando un informe final adicional a los informes trimestrales. Asimismo, en caso de suspender actividades de manera temporal deberá realizar la notificación correspondiente.

10. Queda prohibido cazar, comercializar, colectar, capturar, confinar, molestar y/o dañar las especies de flora y fauna que pudieran encontrarse incidentalmente en el lugar, especialmente si se encontrará alguna de las que se encuentran en estado de protección y están incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, deberá notificarse a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) para que indique lo conducente de acuerdo a la normatividad aplicable.

11. El proyecto se apegará al plan parcial de urbanización fraccionamiento "Cuatro Caminos" en San José del Valle, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; a las obras propuestas en la MIA de acuerdo al siguiente cuadro de áreas y superficies y plano de diseño urbano:

A. Etapa de preparación del sitio.

12. Deberá colocar señalización indicativa y restrictiva en las áreas de construcción, con el propósito de evitar accidentes de los trabajadores de la obra, invadir áreas, tirar residuos sólidos urbanos y de manejo especial (producto de las obras y actividades) del proyecto en predios colindantes; así como para indicar la entrada y salida de vehículos y maquinaria en todas las vialidades de acceso al proyecto, límites con área urbana, en donde además deberá colocar barreras físicas para delimitar las áreas de trabajo, lo que evitará el paso de transeúntes ajenos al proyecto, tanto en la etapa de preparación del sitio y urbanización, así como en la etapa de construcción de viviendas.

13. Proporcionar mantenimiento permanente (durante todas las etapas del proyecto) a los elementos de señalización indicativa y restrictiva en el áreas de ejecución del proyecto, con el propósito de evitar accidentes en las zonas de influencia a la obra; así como para indicar la entrada y salida de vehículos de trabajo.

14. Deberá elaborar un programa de vigilancia ambiental considerando lo dispuesto en esta resolución y deberá remitirlo en el primer informe trimestral, asimismo deberá reportar en cada informe trimestral las acciones realizadas incluidas en su programa de vigilancia ambiental.

15. En caso de ser necesario derribar especies arbóreas, deberá presentar dentro del primer informe trimestral la autorización por parte del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas para el derribo de los árboles necesarios.

16. En temporada de estiaje, deberá realizar riegos a fin de humedecer periódicamente la plataforma de trabajo y deberá transportar el material pétreo, que sea utilizado para la

construcción del proyecto, en vehículos cubiertos con una lona, de tal manera que se mitigue la emisión de partículas a la atmósfera y a las vías de comunicación.

17. Con la finalidad de evitar la contaminación del suelo y mantos freáticos por efecto de aguas residuales y evitar la defecación al aire libre deberá colocarse al menos un sanitario portátil por cada 15 o menos trabajadores que laboren en el proyecto, el cual deberá mantenerse durante toda la etapa de preparación del sitio y la etapa de construcción, remitir la documentación comprobatoria del mantenimiento oportuno de los mismos, en cada informe trimestral.
18. Con el objetivo de mitigar las emisiones de ruido por el empleo de maquinaria y equipo en las diferentes etapas del proyecto estas deberán estar en condiciones óptimas de funcionamiento y laborar en horario diurno.
19. Deberá notificar al Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), de la presencia de algún vestigio arqueológico durante el desarrollo de los trabajos en cualquiera de las áreas del proyecto, con el objeto de que ésta determine lo conducente en la materia.

B. Etapa de construcción.

20. Deberá conservar la capa de despalme dado que es suelo fértil para restauración de sitios afectados y áreas verdes, en caso de sobrar se establecerá convenio con el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas con la finalidad de poder utilizarlo adecuadamente; queda estrictamente prohibida su comercialización. Dado lo anterior deberá presentar en el informe trimestral correspondiente una copia simple del convenio mencionado.
21. Construir andadores, vialidades y estacionamientos de tal manera que permitan la infiltración del agua pluvial y el libre flujo hacia las zonas de captación del drenaje pluvial; adicionalmente realizar todas las obras de ingeniería tanto dentro como fuera del predio para no afectar la zona de influencia del proyecto, solicitando la anuencia a las instancias correspondientes, remitir a la Secretaría de Desarrollo Sustentable y a la Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente y Ordenamiento Territorial la documentación comprobatoria en el informe trimestral correspondiente, de acuerdo al tiempo en que se lleve a cabo estas obras y/o actividades.
22. Deberá construir una barda perimetral en el sitio donde se coloque el tinaco, de tal manera que no sea visible desde ningún punto, la cual deberá contar con las mismas características que las bardas de la edificación, o en su defecto, deberá utilizar tinacos de color beige (sin marcas del comerciante) y mimetizarlos con el color de las fachadas de las viviendas, e integrar en cada informe trimestral memoria fotográfica del cumplimiento de este punto.

23. Para el proyecto de forestación y manejo de las áreas verdes; deberá reportar en el primer informe trimestral el tipo y número de especies elegidas y adecuadas para efectuar la forestación así como su ubicación referenciada en coordenadas UTM en un plano del proyecto dentro de cada área verde. Únicamente se le permitirá forestar con especies endémicas, por lo que queda prohibida la introducción de las especies exóticas: *Ficus indica* (Laurel de la India), *Ficus benjamina* (Benjamina), *Casuarina equisetifolia* (Casuarina) y *Eucalyptus ssp* (Eucalipto).
24. En el caso supuesto de llegar a sufrir alguna descompostura la maquinaria y equipo a utilizarse, queda estrictamente prohibido realizar el mantenimiento en el sitio del proyecto. De darse un caso accidental de derrame de aceite y/o combustibles, se deberá utilizar un material absorbente no combustible (por ejemplo arena seca) para recolectar los residuos peligrosos y colocarlos en un tambo de 200 litros, asimismo se deberán enviar a una empresa autorizada por la SEMARNAT para la disposición final de dichos residuos peligrosos.
25. Los materiales pétreos requeridos para la realización del proyecto deberán ser adquiridos de bancos autorizados por la SDS, SEMARNAT y/o CONAGUA, según corresponda, y deberá remitir la documentación comprobatoria en cada informe trimestral.
26. Desmantelar y retirar las obras provisionales del proyecto (almacén de materiales, oficina móvil y sanitarios portátiles) una vez que la etapa de construcción concluya.
27. Deberá remitir en el primer informe trimestral copia simple de la Licencia de Construcción emitida por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.

#### C. Etapa de operación.

28. Proporcionar en cada una de las viviendas, mantenimiento constante a infraestructura y equipamiento por parte del propietario. Estar al pendiente de las condiciones de las redes de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica en conjunto con las instancias correspondientes.
29. Conservar las áreas verdes, de tal manera que a lo largo de todo el año sea un elemento que proporcione oxígeno y resalte el aspecto paisajístico del sitio; en coordinación con los futuros habitantes del proyecto y el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.
30. Optar por la instalación de sistemas ahorradores de agua en baños, regaderas, lavabos, jardines y tarjas; así como focos ahorradores, los cuales deberán ser adquiridos de empresas debidamente certificadas por las instancias correspondientes, en cumplimiento estricto a la normatividad aplicable.

31. Elaborar un programa interno de protección civil como medida preventiva específico para el proyecto, avalado por la Dirección de Protección Civil del Gobierno del Estado, para el caso de que se presenten fenómenos meteorológicos y/o hidro-meteorológicos (tormentas extraordinarias, huracanes, inundaciones, sismos, vientos, etc.); en este programa se deberán indicar las zonas de mayor riesgo, áreas de evacuación, áreas de resguardo, vías alternas de salida y entrada de personas y vehículos, albergues más próximos, etc.; una vez aprobado por la referida dirección, deberá remitir la documentación comprobatoria de preferencia en el segundo informe trimestral. Nota: este documento deberá elaborarse para ser entregado a cada uno de los propietarios, de tal manera que tengan los elementos necesarios en caso de una contingencia, independientemente que existan reglas o criterios generales para cada uno de los posibles eventos que se puedan presentar en cualquier parte del país; por lo que en este documento se deberá establecer lo que aplica específicamente a este proyecto.
32. En caso de que se establezca el régimen de propiedad en condominio para el proyecto, deberá respetar la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio de bienes inmuebles para el Estado de Nayarit, vigente.

D. Etapa de abandono.

33. En caso de suspensión definitiva de actividades, deberá notificar a la Secretaría de Desarrollo Sustentable y a la Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente y Ordenamiento Territorial la fecha de abandono del sitio con un mes de anticipación. Para ello presentará para su aprobación las actividades tendientes a la restauración y/o demolición, retiro o uso alternativo del área afectada por la realización del proyecto. Queda entendido que estas instalaciones no podrán ser reutilizadas para fines ajenos a los autorizados.

**SEXTO.** - En el reglamento interno del proyecto, que representará un instrumento jurídico para normar las características de la futura imagen urbana y paisajística, independientemente de que al finalizar las obras del proyecto sea entregado al municipio, se deberá incluir las siguientes disposiciones:

1. Designar en la estructura organizacional del reglamento interno, una figura responsable de los aspectos ambientales.
2. Establecer el compromiso para la realización de la forestación con especies nativas, tanto en áreas verdes como en vialidades y banquetas; manejo adecuado de los residuos sólidos urbanos; restricciones de construcción de acuerdo a los lineamientos mínimos que marca la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.
3. En tanto que los lotes estén sin edificaciones y/o en su caso las viviendas sin habitar, se deberá realizar la limpieza constante y mantenimiento de la infraestructura básica, de tal manera que no se conviertan en sitios de disposición de residuos sólidos urbanos, sitios



- de proliferación de fauna nociva o concentración de vandalismo, etc., que repercute en la salud o seguridad de los habitantes del fraccionamiento.
4. Establecer cuotas anuales para el mantenimiento constante de: áreas verdes, conservación del equipamiento, infraestructura y demás aspectos que requieran de la atención de los futuros habitantes en coordinación con el municipio.
  5. Incluir las disposiciones del programa interno de protección civil, para que sea del conocimiento y aplicación de los futuros habitantes para su seguridad y bienestar.
  6. La prohibición de la quema de cualquier tipo de residuo o material y otras aplicables, en todas las etapas del proyecto.
  7. Sanciones para las infracciones y casos de reincidencia.
  8. Todos y cada uno de los puntos aplicables del presente resolutivo.
  9. Hacer entrega de una copia a cada propietario de la vivienda.

**SÉPTIMO.-** El promovente responsable tendrá 60 días hábiles a partir de la fecha de notificación para presentar la validación del proyecto de conexión a la red de agua potable y descargas de aguas negras por parte del organismo operador de agua potable y alcantarillado (OROMAPAS) y la CNA, respectivamente para el fraccionamiento "Jardín Las Arboledas", dando cumplimiento a los lineamientos establecidos en la *NOM-001-SEMARNAT-1996*, que establecen los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas residuales en aguas y bienes nacionales y la *NOM-002-SEMARNAT-1996*, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas residuales en los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.

**OCTAVO.-** El promovente, para el proyecto habitacional fraccionamiento "Jardín Las Arboledas", deberá remitir a esta Secretaría, la resolución definitiva de autorización de fraccionamiento para el Proyecto denominado fraccionamiento "Jardín Las Arboledas", emitido por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

**NOVENO.-** El incumplimiento de alguna de las condiciones fijadas en el presente documento, de la **Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit**, del Reglamento o de las Normas Mexicanas Vigentes que sean aplicables, así como la presentación de quejas hacia el promovente de manera justificada y reiterada o la ocurrencia de eventos que pongan en peligro la vida humana o que ocasionen daños al medio ambiente y/o a los bienes particulares o nacionales podrán ser causa suficiente para que la **Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente y Ordenamiento Territorial** imponga al promovente las medidas correctivas, de mitigación o de urgente aplicación y las sanciones que resulten procedentes de acuerdo a la Ley.

**DÉCIMO.-** El promovente será el responsable de efectuar las obras y acciones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos, atribuibles a la realización de las obras autorizadas y de todas aquellas que no hayan sido consideradas en la MIA presentada, siendo el responsable de que se acaten todos los términos y condiciones a los

que queda sujeta la presente resolución y de cualquier ilícito en materia de impacto ambiental en el que incurra el personal encargado del desarrollo del proyecto.

**DÉCIMO PRIMERO.**- Este instrumento legal es único, siendo nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo que aquí se dispone. La transferencia de los derechos de esta resolución se realizará única y exclusivamente cuando la persona física o moral interesada en desarrollar el proyecto, ratifique en nombre propio ante la **Secretaría de Desarrollo Sustentable**, la decisión de dar cumplimiento, sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos al promovente para la ejecución de este proyecto, dentro de los diez días siguientes a que se actualice el supuesto respectivo, de acuerdo al Artículo 36 del Reglamento en Materia de Impacto Ambiental.

**DÉCIMO SEGUNDO.** - Esta **resolución** sólo se refiere a aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en los considerandos y no valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra del predio donde el promovente llevará a cabo el proyecto. Queda bajo la responsabilidad del promovente la validez de los contratos civiles y mercantiles que se hayan firmado para la legal realización del proyecto y el cumplimiento de las disposiciones legales que puedan imponer otras autoridades.

**DÉCIMO TERCERO.** - Esta **autorización** se otorga sin perjuicio de que el promovente tramite y en su caso obtenga otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la realización de las obras y/o actividades motivo del presente, cuando así lo marquen las Leyes y Reglamentos que corresponda aplicar a esta **Secretaría de Desarrollo Sustentable** y/o a otras autoridades, Estatales o Municipales.

**DÉCIMO CUARTO.** - El promovente deberá mantener en el sitio del proyecto copia de la MIA, planos, anexos, así como de la presente autorización en materia de impacto ambiental, con el objeto de poder mostrarlos a los inspectores de la **Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente y Ordenamiento Territorial** y autoridad competente que así lo requiera. Asimismo, para la realización de futuras obras dentro del municipio de Bahía de Banderas, que requieran la presentación de un estudio de impacto ambiental, el promovente deberá hacer referencia de esta resolución, con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos y/o acumulativos que se pudieran presentar.

**DÉCIMO QUINTO.** - El promovente deberá conocer y difundir entre el personal involucrado en todas las etapas del proyecto, las obras, actividades y servicios que comprende el proyecto, así como lo establecido en este instrumento legal, con el propósito de dar cumplimiento a lo especificado en la presente resolución y sus condicionantes

**DÉCIMO SEXTO.** -. La **Secretaría de Desarrollo Sustentable** podrá evaluar nuevamente la MIA presentada y/o solicitar información adicional de considerarlo necesario, de acuerdo al artículo 38 del **Reglamento de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit**, en Materia Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental,

con el fin de modificar, suspender, anular o revocar la resolución otorgada, si estuviera en riesgo el equilibrio ecológico o se produjeran afectaciones negativas imprevistas en el ambiente o en su caso al no dar cumplimiento con los términos y condiciones asentadas en la presente resolución.

**DÉCIMO SÉPTIMO.-** El promovente, deberá notificar por escrito a la **Secretaría de Desarrollo Sustentable** y a la **Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente y Ordenamiento Territorial** si decide no ejecutar el proyecto, una vez que reciba esta resolución, con fundamento en el artículo 39 del **Reglamento de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit, en Materia de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental.**

**DÉCIMO OCTAVO. -** La **Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente y Ordenamiento Territorial** en uso de sus facultades podrá inspeccionar en todo momento el sitio del proyecto, de conformidad con el Artículo 48 de la Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit, con el fin de verificar que el proyecto, se lleve a cabo con estricto apego a los términos anteriormente señalados y cualquier omisión o incumplimiento, invalidará la presente Autorización y podrá ser motivo de sanción

**DÉCIMO NOVENO.-** Esta resolución sólo se refiere a aspectos en materia de impacto ambiental competencia de esta **Secretaría de Desarrollo Sustentable**, por lo que no se autoriza el inicio de obra, urbanización, construcción u operación del proyecto, por lo que deberá tramitar el dictamen de fraccionamiento ante la Dirección General de Desarrollo Urbano de esta misma Secretaría; así como la resolución definitiva del proyecto en el H. Ayuntamiento Bahía de Banderas, así como obtener las licencias y permisos correspondientes, en cumplimiento estricto a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, vigente. Deberá remitir en el primer informe trimestral copia simple de ambos documentos.

**VIGÉSIMO.-** Se le hace saber al promovente del derecho que tiene para inconformarse en contra de la presente resolución, para lo cual cuenta con un plazo de 15 (quince) días hábiles contados a partir de día siguiente a que surta efectos su notificación, interponiendo el recurso administrativo de inconformidad de acuerdo al artículo 263 de la **Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit.**

**VIGÉSIMO PRIMERO. -** Notifíquese el contenido de la presente resolución personalmente al C. [REDACTED] en su carácter de Gerente de Trámites de la empresa Proyectos Inmobiliarios de Culiacán S.A. DE C.V, promovente del proyecto.

Así lo resolvió y firma el **Secretario de Desarrollo Sustentable**, de acuerdo a lo establecido en los artículos 31 fracción III y 34 Letra B fracciones XII y XIV de la **Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Nayarit**; el artículo 4° fracción XIV, artículos 37, 38, 38A, 38B, 38C, 38D, 39 Fracción X, artículos 42, 47, 48 fracción II de la **Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit**; el artículo 4° fracción I, artículos 21, 27, 35 y 49 del Reglamento de la **Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit en Materia de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental**-----

**A T E N T A M E N T E**  
**EL SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE**

  
**ING. JOSÉ VICENTE ROMERO RUIZ**

c.c.p Lic. Mirtha Iliana Villalvazo Amaya.- Presidenta Municipal de Bahía de Banderas.- Para su conocimiento.  
c.c.p Lic. Luis Eduardo Jiménez Agraz.- Subsecretario de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial.- Para su conocimiento.  
c.c.p Arq. Xitle Xantzin González Domínguez.- Procuradora Estatal de Protección al Ambiente y Ordenamiento Territorial.- Para su seguimiento.  
c.c.p L.A. Angélica Montes Rentería.- Directora General de Evaluación Ambiental.- Para su conocimiento.  
c.c.p Archivo/Minutario.  
JVRR/LEJA/JPLD/AMR/dfpc

