

Unidad administrativa que clasifica:

Delegación Federal de la SEMARNAT

Identificación del documento:

Recepcion, evaluacion y resolucion de la manifestacion de impacto ambiental en su modalidad particular.- mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A)

Partes o secciones clasificadas:

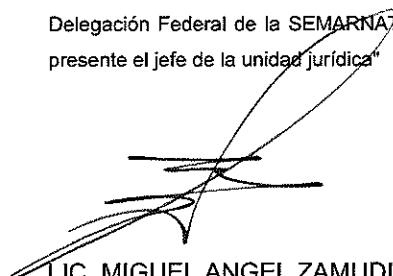
1

Fundamento legal y razones:

Se clasifican datos personales de personas físicas identificadas o identificables, con fundamento en el artículo 113, fracción I, de la LFTAIP y 116 LGTAIP, consistentes en: Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones.

Firma del titular:

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Nayarit, previa designación, firma el presente el jefe de la unidad jurídica"



LIC. MIGUEL ANGEL ZAMUDIO VILLAGOMEZ

Fecha de clasificación y número de acta de sesión:

Resolución ACTA_13_2022_SIPOT_2T_2022_FXXVII, en la sesión celebrada el 15 de julio de 2022

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2022/SIPOT/ACTA_13_2022_SIPOT_2T_2022_FXXVII.pdf





Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

Tepic, Nayarit a 27 de junio de 2022

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Joseph Michael Surprenant



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por la persona moral denominada **Cross Boarder Properties, S. de R.L. de C.V.**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "**CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en la parcela marcada con el número 308 Z-3 P1/1 del Ejido Sayulita, con domicilio en Paseo de las Palmas 1617, Localidad de San Francisco, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit, en la coordenada UTM de referencia 13Q X = 457442 y Y = 2312900 Datum WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 05 de abril de 2022, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito de 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 **18NA2022TD025**.
- II. Que el 07 de abril de 2022, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/16/22, 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 31 de marzo al 06 de abril de 2022 y extemporáneos.
- III. Que el 19 de abril de 2022, mediante escrito de misma fecha, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 09 de abril de 2022, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.
- IV. Que el 25 de abril de 2022, esta Delegación Federal 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,

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"
Cross Boarder Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.

- V. Que mediante oficios 138.01.03/1325/2022 y 138.01.03/1326/2022, ambos del 06 de junio de 2022, esta Delegación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VI. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta de los oficios referidos en el Resultando anterior.

CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Inciso Q), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **REIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX Inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización, el **proyecto** por tratarse de la operación de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero y en una superficie de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la **LGEEPA** y 5º Inciso Q) del **REIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Delegación 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 Delegación 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

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"
Cross Border Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

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

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

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

Una vez analizada la información contenida en la **MIA-P** se tiene que el **proyecto** consiste en la operación y mantenimiento de una casa principal de dos niveles con cuarto de máquinas en sótano y una casa de visitas de dos niveles, con sus amenidades y áreas de servicio (terrazas, albercas, muros, pasillos y escaleras, muros de contención y pisos y firmes) que en suma ocupan 892.17 m² de la superficie del predio, de los cuales 276.28 m² corresponden a áreas techadas, con 407.04 m² de superficie de construcción. El resto del predio se compone por áreas ajardinadas con especies nativas y de ornato; en las áreas con fuerte pendiente, se mantiene la vegetación nativa, la cual se manifiesta en forma de relictos de selva mediana subcaducifolia.

Respecto a las obras existentes, se tiene que la **PROFEPA** emitió Resolución Administrativa en materia

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"
Cross Boarder Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

de impacto ambiental núm. PFP/24.5/2C.27.5/0030/19/0094 del 26 de agosto de 2021, mediante la cual se sancionó al **promoviente** por realizar las obras sin autorización, la descripción de las obras plasmada en la resolución es:

"...Un predio de aproximadamente 948 metros cuadrados en los cuales se observó una construcción tipo casa habitación y una construcción tipo Bungalows, terminados y en funcionamiento; la casa habitación consta de dos estructuras, una de dos pisos con un sótano, los cuales fungen como: terraza, recámara y cuarto de máquinas, la segunda estructura consta de un piso que funge como sala, comedor y cocina, además de otra recámara; en la parte externa cuenta con: muros de concreto que delimitan la propiedad, una cochera, una terraza con alberca, pasillos con jardines que cuentan con vegetación de especies ornamentales, escaleras de piedra y ladrillo para comunicar los espacios además de bajar al mar, un puente de madera que comunica la casa habitación con los bungalows, aunado a esto se observan muros de contención en las partes con más pendiente hechos de piedra; los bungalows consisten de dos recámaras y una alberca. Toda la construcción se observa que están contruidos con concreto, pisos de vitropiso y techos de palapa...

Cuadro de coordenadas geográficas del polígono de la palapa (sic)

	X	Y
1	457442	2312900
2	457440	2312892
3	457457	2312909
4	457431	2312909
5	457410	2312865

Al Norte: con casa habitación

Al Este: con calle Clavellinas

Al Sur: con predio sin construcción

Al Oeste: con la zona federal marítimo terrestre

Descripción de las obras que integran el **proyecto**:

Casa principal (Casa Miramar): Ubicada en la parte Norte del predio, compuesta por dos estructuras. La primera de dos niveles con cuarto de máquinas en sótano: en el primer nivel se distribuye una recámara con baño completo, balcón y terraza lateral pergolada; en el segundo nivel se ubica la recámara principal con baño completo y balcón, con escalera que comunica ambos niveles. La otra estructura es de un solo nivel, en forma de "L", en el que se distribuyen la sala, comedor, cocina, cuarto de despensa y baño, así como otra recámara con baño completo. Al centro, entre estas dos estructuras, un patio central con vegetación nativa y el pórtico de ingreso. Al frente (Este), hay una cochera y atrás (al Oeste) una terraza con área de parrilla y alberca con escurrideros. La superficie total techada en planta baja es de 216.28 m² con 80.25 m² en planta alta y 21.22 m² en sótano, 70.20 m² de terraza y 56.80 m² de alberca.

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"
Cross Boarder Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

Casa de visitas (Casa del Risco): construcción tipo bungalow ubicada en la porción Sur del predio. Compuesta por una estructura de dos niveles, construida de forma terrazada, siguiendo la configuración natural del terreno. En el primer nivel (nivel de calle), en 60 m² se distribuye una recámara con baño completo y balcón; debajo, en el nivel N-1, en 50.51 m², se ubica una recámara con baño, balcón y cocineta y escalera que baja a la terraza. En un nivel más abajo se ubica la alberca con escurridor (20.70 m²) con una terraza (26.30 m²) y pasillo de madera que da acceso a la alberca.

Ambas edificaciones se construyeron con cimentación y estructura de concreto reforzado, pisos de vitropiso, muros de ladrillo o block junteados con cemento y acabado de enjarre liso y techos de losa de concreto y de estructuras de madera cubiertas con palapa a dos aguas. Las terrazas exteriores son plataformas de concreto con piso de piedra natural junteada con cemento. Las albercas son tipo infinity con rebosadero fabricadas con contracimbra de block de hormigón y armado de varilla de 3/8" con colado de 15 cm de espesor de concreto y acabado de azulejo veneciano, con muros de contención de mampostería.

Los muros que delimitan espacios, y pasillos y escaleras de piedra y ladrillo intercomunican los espacios, además de bajar hacia el mar, con un puente de madera para comunicar al bungalow con los demás espacios, pisos y firmes de concreto y de piedra ahogada en cemento. En las partes con mayor pendiente se tienen muros de contención y en el ingreso se tiene un área empedrada que funciona como cochera.

Núm.	Elemento	Superficie techada en planta baja (m ²)	Superficie techada en planta alta (m ²)	Superficie al aire libre (m ²)	Jardines (m ²)
1.	Casa principal.	216.28	80.25		
2.	Terraza principal (70.20 m ²) con alberca infinity (56.80 m ²) de la casa principal.			127.00	
3.	Casa de visitas	60.00	50.51		
4.	Terraza (26.30 m ²) con alberca infinity (20.70 m ²) de la casa de visitas.			47.00	
5.	Muros que delimitan espacios, contruidos con ladrillo lama junteados con cemento y acabado de enjarre liso.			16.14	
6.	Pasillos, escaleras y puente de madera. Construidos con ladrillo y/o piedra junteada con cemento de sección variable formada en serpenteo, con o sin muretes de ladrillo con acabado de enjarre liso. Puente de madera que da acceso a la casa de visitas.			173.00	
7.	Pasillos, pisos y firmes. Básicamente contruidos con losa de concreto sobre terreno natural o terreno pavimentado con una capa de piedra acomodada ahogada en cemento. En algunos casos tienen machuelos de			225.15	

"CASA MIRAMAR O CASA DEL RISCO"
Cross Border Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

	concreto.				
8.	Muros de contención. Hechos de mampostería. De diversas longitudes y ancho de 60 cm.			27.60	
9.	Áreas verdes. Jardines con especies ornamentales y entreverados con algunas especies propias de la selva mediana subcaducifolia.				862.83
Superficie total		276.28	130.76	615.89	
Superficie total de huella del proyecto		892.17			
Superficie total de desplante		276.28			
Superficie total de construcción		407.04			
Superficie total del área del proyecto		1,755.00			

Características particulares del proyecto.

Etapas de operación y mantenimiento.

La etapa de operación y mantenimiento se entiende como las actividades que habitualmente se realizan cuando la casa-habitación se encuentre ocupada:

- Actividades propias de una vivienda y de tipo recreativo y de esparcimiento.
- Actividades de mantenimiento cotidiano de instalaciones y área de jardín: actividades ordinarias de limpieza y actividades básicas de jardinería (control de plagas, riego, fertilización, siembra, corta y poda).
- Actividades de mantenimiento preventivo y correctivo de la estructura, albañilería, pintura y acabados. El mantenimiento preventivo (reparación de instalaciones, eléctricas, acabados, pintura, etc.) y correctivo (reparación y remodelación de estructuras) se realizará conforme a las necesidades de las obras e instalaciones.

Durante el desarrollo de estas actividades se consumirá agua y energía eléctrica, se descargarán aguas residuales y se generarán residuos sólidos urbanos e iluminación nocturna.

Etapas de abandono del sitio.

En virtud del giro del **proyecto**, los propietarios procurarán extender la vida útil de las obras a través del tiempo realizando los mantenimientos preventivos y correctivos correspondientes.

Por otro lado, por la ubicación y dimensiones del terreno donde se ubican las obras, no se prevé un programa de restauración del sitio para retornar el área del **proyecto** a sus condiciones naturales originales ya que, para que esto sea factible, habría que restablecer no sólo las condiciones naturales

"CASA MIRAMAR II CASA DEL RISCO"
Cross Border Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

del área del **proyecto** sino también aquellas de los terrenos que existen entre éste último y los terrenos que aún conservan su cobertura vegetal original, que le permita participar en las interacciones y procesos del ecosistema del que originalmente formaba parte. De lo contrario, sólo será una pequeña isla con vegetación nativa segregada de su ecosistema original, con un elevado nivel de perturbación y presión por el entorno urbano que le rodea.

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

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

Ordenamiento jurídico aplicable	Artículo	Vinculación
Normatividad en materia de aguas nacionales		
Ley de Aguas Nacionales. Publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 01 de diciembre de 1992. Última reforma publicada el 06 de enero de 2020.	Artículo 88 Bis 1.	La promovente podrá llevar a cabo sus descargas de aguas residuales con sujeción a las NOM previo aviso por escrito ante la CONAGUA , toda vez que se cumplen los supuestos establecidos en el artículo 88 Bis 1 de la Ley de Aguas Nacionales y 135 último párrafo de su Reglamento:
Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales. Publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 12 de enero de 1994. Última reforma publicada el 25 de agosto de 2014.	Artículo 135 último párrafo.	a) La descarga, por su origen doméstico, no contendrá metales pesados, cianuros o tóxicos. b) El volumen de descarga, estimado en 90 m³/mes, no excederá el límite de 300 m³ mensuales. c) El predio cuenta con el servicio de agua potable por el organismo local de agua pero se ubica en una localidad que carece de sistemas de alcantarillado y saneamiento.

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

Norma Oficial Mexicana	Vinculación con el proyecto
NOM-001-SEMARNAT-1996 Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a cuerpos de agua y bienes nacionales.	Las aguas residuales que se generarán durante la operación del proyecto serán descargadas a un biodigestor donde serán tratadas para luego ser descargadas al suelo por infiltración. Se realizará el monitoreo semestral para verificar que el agua de descarga cumpla con los parámetros establecidos en esta norma. Por el origen de la descarga, el destino de la misma y el tratamiento

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"
Cross Border Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

	previo, la descarga debe cumplir con los siguientes parámetros máximos (valor instantáneo): • Temperatura: 35°C • pH: 6.9 • Grasas y aceites: 21 mg/l • Sólidos suspendidos totales: 140 mg/l • Demanda Química de Oxígeno: 210 mg/l • Carbono Orgánico total: 53 mg/l • Huevos de Helminetos: Un huevo por litro • Escherichia coli: 600 NMP/100 ml • Enterococos fecales: 500 NMP/100 ml • No se prevé la descarga de metales pesados por tratarse de aguas residuales de origen doméstico. Siempre que no exceda de estos valores, se estará cumpliendo con los límites máximos permisibles aplicables. Ahora bien, el responsable de la descarga de aguas residuales realizará el monitoreo de éstas con una periodicidad semestral para corroborar que se cumplan estas condiciones de descarga.
NOM-004-SEMARNAT-2002 Protección ambiental.- Lodos y biosólidos.- Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.	Para la extracción de lodos, se contratará el servicio de desazolve por una empresa autorizada para el transporte y disposición de lodos.
NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental - Especies nativas de México Flora y Fauna silvestres - Categorías en riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo.	Esta norma fue utilizada como referencia durante la caracterización del SA y del AI con el objeto de identificar a las especies de flora y fauna que se encuentran en alguna categoría de riesgo. En el Capítulo IV de la MIA-P , se enlistan las especies en riesgo identificadas para el sistema ambiental como para el área del proyecto . Asimismo, en el Capítulo VI de la MIA-P se detallan las medidas para prevenir y mitigar las afectaciones hacia el componente ambiental Flora y Fauna con énfasis especial en aquellas especies catalogadas en esta norma.
NOM-080-SEMARNAT-1994 Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos en circulación, y su método de medición.	La operación del proyecto requiere la utilización de por lo menos un vehículo a gasolina, que se utilizará para labores de retiro de residuos. Dicho vehículo contará con el mantenimiento preventivo para asegurar el mínimo de emisiones de ruido de acuerdo con lo estipulado en la norma.

Que el sitio donde se pretende realizar el **proyecto**, no se encuentra dentro de ninguna Área Natural Protegida (**ANP**) Federal o Estatal.

Que para desarrollar el presente **proyecto**, el **promoviente** solicitó a esta Delegación Federal la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el **proyecto**, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 fracción IX de la **LGEPA** y 5 Inciso Q) del **REIA**.

En relación a la vinculación del **proyecto**, respecto a la regulación sobre el uso de suelo, el **promoviente** manifestó lo siguiente:

Ordenamientos aplicables en materia de uso del suelo

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"
Cross Border Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, (PDUM), Aprobado mediante decreto 8430 publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 01 de junio de 2002. Reglamento Municipal de Zonificación y Usos del Suelo de Bahía de Banderas, Nayarit. Última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el día 08 de Agosto de 2009.

El **proyecto** no implica la construcción de obras adicionales a aquellas que ya existen en el predio, por lo tanto, no ha lugar a la vinculación con los lineamientos de edificación. En lo que toca a las actividades de operación y mantenimiento, éstas consisten en el uso de las instalaciones existentes como vivienda residencial de uso turístico en un predio cuya superficie es mayor a 1,133.33 m², por lo tanto, el uso es compatible con aquel previsto para la zona (Turístico Habitacional T-15).

El área de estudio se inscribe en el área de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, (PDUM) que fue aprobado mediante decreto 8430 publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 01 de junio de 2002.

De acuerdo a la Constancia de Compatibilidad Urbanística, oficio núm. DUX/COMP/0222/2018, expediente DUX-0987/18, de fecha 30 de mayo del 2018, emitido por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, el uso de suelo o destino que le corresponde a la Parcela 308, de acuerdo al Plano E-16 estrategia Zonificación Secundaria San Francisco y Lo de Marcos, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, aprobado mediante Decreto no. 8430 y publicado el 1 de junio de 2002, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit, es TURÍSTICO (T-15), destinado para uso habitacional turístico con servicios turísticos básicos.

La constancia señala que la "PERMISIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO DE ACUERDO A LA SOLICITUD, ES PROCEDENTE LA UTILIZACIÓN DEL PREDIO PARA USO T-15 (TURÍSTICO), CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

(T-15, TURÍSTICO) SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE: 1,133.33 M2 DENSIDAD: 8 VIVIENDAS/HA C.O.S.: 0.20 C.U.S. 0.60 RESTRICCIONES: FRENTE A CALLE: 15.00 M LATERAL: 3.00 M, TRASERA COLINDANTE CON LOTE 5.00 M, NIVELES DE CONSTRUCCIÓN 3.00, ESTACIONAMIENTO: 1.00 CAJONES POR CUARTO HOTELERO.

USOS ESPECÍFICOS:

- SE PERMITIRÁ UNA DENSIDAD MÁXIMA DE 15 CUARTOS HOTELEROS/HECTÁREA Y SE PERMITE LA INSTALACIÓN DE SERVICIOS TURÍSTICOS BÁSICOS. SE PODRÁN AUTORIZAR SUBDIVISIONES DE PREDIOS CUANDO LAS FRACCIONES RESULTANTES TENGAN COMO MÍNIMO 1,133 M2 DE SUPERFICIE Y UN FRENTE MÍNIMO DE 40 METROS.
- LAS EDIFICACIONES PODRÁN TENER UNA ALTURA MÁXIMA (SIN INCLUIR TINACOS Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICAS DE ORNATO SIEMPRE Y CUANDO NO REBASAN ÉSTOS LOS 3.00 MTS DE ALTURA) DE 3 NIVELES SOBRE EL NIVEL DE DESPLANTE; DEBERÁ DEJARSE COMO MÍNIMO EL 80% DE LA SUPERFICIE DEL LOTE SIN CONSTRUIR Y UNA INTENSIDAD MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN EQUIVALENTE A 0.60 VECES LA SUPERFICIE DEL LOTE."

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISO"
Cross Border Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

Por lo expuesto en el análisis de esta fracción, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA** y 36 primer párrafo de su **REIA**, para la resolución correspondiente, la Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al **proyecto**, se concluye que al tratarse de la operación y mantenimiento de un **proyecto** que no implica obras adicionales, esta Unidad Administrativa no se pronuncia sobre el cumplimiento o incumplimiento urbano de las obras existentes; es decir, esta Delegación Federal sólo evalúa obras y/o actividades no iniciadas, con lo cual quedan excluidas en la evaluación las obras existentes, limitándose el presente acto administrativo a las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto**; por lo anterior, el análisis de cumplimiento urbano el **proyecto**, deberá ser regulado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, quien tiene las atribuciones legales para autorizar a aquel **proyecto** que se sujete a su plan, y también tiene las atribuciones legales para ordenar el retiro de aquellas obras que no se sujeten al citado Instrumento de planeación urbana.

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

Para la delimitación del Sistema Ambiental (**SA**) la **promovente** delimitó utilizando el criterio de Unidad de Paisaje como base para la valoración del territorio, considerada como una unidad que agrega toda la información asociada a una parcela del territorio considerada homogénea desde el punto de vista ambiental.

Para ello se ha usado como referencia principal de unidades de paisaje terrestre el Conjunto de Datos Vectoriales FI3C58 de la Carta de Recursos Forestales, Escala 1:50,000 Punta Sayulita, elaborado por la Comisión Nacional Forestal (**CONAFOR**) en el 2015 que comprende información derivada de la clasificación supervisada sobre imágenes RapidEye (2011-2012) complementada con información de campo obtenida del Inventario Estatal Forestal y de Suelos (periodo 2013-2014) y la carta de Uso del Suelo y Vegetación Serie V del **INEGI**, así como de los cuerpos de agua y las áreas urbanas a partir de la carta topográfica 1:50 000 del **INEGI**.

De aquí, se han seleccionado cinco unidades de paisaje terrestre con características homogéneas en cuanto al nivel de intervención humana que contienen al área del **proyecto** y cuyas modificaciones artificiales las hacen aptas para los asentamientos humanos. Estas unidades contienen los elementos bióticos y abióticos y los procesos ecosistémicos con los cuales interactuarán las obras y actividades del proyecto, y se describen a continuación:

"CASA MIRAMAR A CASA DEL BISCOY"
Cross Boquerón Propiedades, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

1. Unidad de Zona Urbana de la localidad San Francisco (**ZU**). Corresponde al asentamiento humano propiamente dicho. Esta es la unidad principal del **SA** y a ésta se le incorporó las siguientes cuatro unidades que le circundan por poseer asentamientos humanos recientes en vías de ser absorbidas por la localidad.
2. Unidad de Tierras Agrícolas (**TA**). Ubicado al Sureste de la carretera 200.
3. Unidad de Selva Mediana Subcaducifolia con Vegetación Secundaria arbustiva (**SMA/VSa**) ubicado al Sur de la localidad, cruzando el Arroyo Charco Hondo.
4. Unidades de zonas desprovistas de vegetación (**DV**). Franja costera o litoral que corre frente a la **ZU**; básicamente está conformado por el sustrato arenoso ubicado en la interfase entre de la Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**) y los terrenos continentales. En esta unidad se inscribe una fracción del área del **proyecto**.
5. Unidad de Selva Mediana Subcaducifolia con Vegetación Secundaria arbustiva (**SMS/VSa**). Ubicado al norte de la **ZU**. En esta unidad se inscribe una fracción del área del **proyecto**.

El polígono formado por la suma de las cinco unidades de paisaje se acotó al Sureste con calle Clavellinas, de la localidad San Francisco, Bahía de Banderas, Nayarit. Se usó este rasgo urbano porque al Norte de la categoría de zona urbana (**ZU**) esta calle divide la franja de desarrollos inmobiliarios costeros del resto de los terrenos sin desarrollar ubicados tierra adentro, donde predomina la vegetación nativa.

El polígono resultante conforma el **SA**, con una superficie de 184 ha, delimitado al Oeste por el Océano Pacífico, al Sureste por calle Clavellina y la Selva mediana subcaducifolia (**SMS**) conservada y Selva mediana subcaducifolia con vegetación secundaria arbustiva (**SMS/VSa**); al Este y Sur, con terrenos agrícolas (**TA**) y Selva Mediana Subcaducifolia (**SMS**) con vegetación secundaria arbustiva (**SMS/VSa**) y arbórea (**SMS/VSa**).

Este **SA** permite identificar los impactos ambientales preexistentes, el impacto ambiental potencial del **proyecto**, la zona de influencia directa e indirecta, las medidas de mitigación y compensación y los diversos escenarios ambientales.

Para el **proyecto**, el Área de Influencia (**AI**) directa corresponde al área del **proyecto** en sí: 1,755 m² más el **AI** indirecta que corresponde a una zona buffer de 20 metros alrededor de éste: 4,839.88 m²; que en total suman 6,594.88 m².

Para delimitar el **AI** se revisaron a detalle cada una de las actividades que se realizarán durante las diversas etapas del **proyecto**, así como su giro y dimensiones, y las características del entorno, estimando la extensión geográfica de las posibles afectaciones.

"CASA MIRRAR & CASA DEL RISCO"
Cross Border Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

Condiciones actuales del SA y del Área del Proyecto considerados para definir el AI

- El **SA** se compone por el área urbana y suburbana de la localidad de San Francisco, que cuenta con los servicios de agua potable, energía eléctrica, telefonía/internet, vialidades y servicio de recolección de residuos sólidos.
- El área del **proyecto** se inscribe en el área suburbana ubicada al norte de la localidad San Francisco, en una franja costera donde se asientan desarrollos inmobiliarios de baja densidad; está rodeado en dos de sus frentes por lotes construidos y vialidad, en los restantes dos, por lotes baldíos y acantilados.
- Tanto el área del **proyecto** y su entorno se encuentran modificados por actividades antropogénicas que han fragmentado el entorno; sin embargo, sí existen en las inmediaciones comunidades nativas de flora y fauna silvestre.
- El **proyecto** consiste en la operación de una casa habitación turístico residencial compuesta por la casa principal y la casa de visitas, con las respectivas amenidades, inmersa entre vegetación nativa y de ornato, cuyas obras se encuentran totalmente construidas y terminadas.
- El **proyecto** no contempla ninguna obra o actividades en la playa ni en su zona federal marítimo terrestre. En los acantilados próximos, se preservará la vegetación nativa.
- La operación del **proyecto** no requiere el uso de equipos y procesos que generen emisiones significativas a la atmósfera; y las aguas residuales son de tipo doméstico y se tratarán en un biodigestor antes de su infiltración al suelo dentro del mismo predio.

Por lo anteriormente expuesto, para definir el **AI** se estableció una zona buffer de 20 metros alrededor del área del **proyecto**. Es en esta superficie donde se estima que incidirán los impactos directos e indirectos de mayor intensidad que pudieran ocasionarse por las obras y actividades del **proyecto**.

Vegetación en el área de influencia y predio del proyecto:

De acuerdo a la Carta de Recursos Forestales F13C58, que indica la distribución de los tipos de vegetación natural e inducida, obtenida por la **CONAFOR** e **INEGI** con base en la clasificación de la Carta de Uso de Suelo y Vegetación 1:250 000 en su Serie V (**INEGI**), datos de campo del Inventario Nacional Forestal y de Suelos e Inventario Estatal Forestal y de Suelos, carta topográfica 1:50 000 (**INEGI**) actualizado usando imágenes Rapid Eye, el área del **proyecto** se inscribe en las proximidades de la Zona Urbana, en una zona sin vegetación aparente y de selva mediana subcaducifolia con vegetación arbustiva (que por el grado de desarrollo inmobiliario de baja densidad se ha denominado zona suburbana). En tanto, el **SA** incluye además áreas de selva mediana subcaducifolia conservada y con vegetación arbórea y arbustiva, así como tierras agrícolas y desprovistas de vegetación.

Vegetación terrestre en el área del proyecto.

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"
Cross Border Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

Por la forma en que fue edificada la obra existente y por su baja densidad, se pueden observar elementos naturales nativos propios de la selva mediana subcaducifolia integrados al **proyecto**, combinados con especies ornamentales y algunos árboles frutales inducidos.

En las inmediaciones del **proyecto**, específicamente en la calle Melissa que funge como ingreso al **proyecto** y en la calle aledaña a ésta, se pueden observar ejemplares propios de la selva mediana subcaducifolia en estado sucesional con vegetación secundaria herbácea. Entre los de tipo inducido podemos citar el cocotero (*Cocos nucifera*), mango (*Mangifera indica*), plátano (*Musa sp.*), así como diversas palmas ornamentales de porte medio y bajo.

En las áreas ajardinadas, pasillos y patios interiores del **proyecto**, se encuentran especies ornamentales de porte bajo combinadas con árboles que se integraron al **proyecto** propios de la vegetación nativa de los que sobresalen: coquito de aceite (*Attalea guacuyule*), papelillo (*Bursera simaruba*) e higuera (*Ficus sp.*). Entre las ornamentales se pueden citar a los géneros *Ixora*, *Hibiscus*, *Yucca*, *Bougainvillea*, *Wedelia*, *Canna*, así como las especies, *Arachis glabrata*, *Codiaeum variegatum*, *Dioon sp.*, *Chamaedora sp.*, *Zamia furfuracea*, *Terminalia catappa* y *Phoenix roebelenis*.

Fuera del área del **proyecto**, en la fracción del predio más cercana al litoral, el sustrato en su mayoría es rocoso, propio de las áreas de acantilados, por lo tanto, se encuentra desprovisto de vegetación. De igual modo, se observan suelos delgados y con fuerte pendiente colonizados con vegetación de cubresuelos, y en donde en el estrato superior sobresalen especies como el papelillo amarillo (*Jatropha ortegae*); en el medio, la mostacilla (*Cynophala flexuosa*); y en el rasante la falsa vainilla (*Barleria oenotheroides*) y varias especies de enredaderas herbáceas y leñosas.

De todas las especies identificadas solamente *Attalea guacuyule* se encuentra en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Fauna.

El área del **proyecto** y su entorno inmediato se encuentran en el extremo Norte de la localidad de San Francisco, inmersos en un ecosistema de selva mediana subcaducifolia con diversos grados de perturbación, con un nivel medio de fragmentación como resultado de la urbanización, lotificación y edificaciones que funcionan como barreras físicas que impiden u obstruyen la movilidad de los organismos vertebrados.

Por ello, en el sitio se pueden observar aquellas especies presentes en la zona urbana del **SA**, que consisten principalmente en especies plásticas y generalistas adaptadas a ecosistemas perturbados y de especies asociadas a ambientes costeros, así como algunas especies propias de zonas con menor grado de perturbación, como el yaguarundi (*Herpailurus yagouaroundi*) y las aguilillas (*Buteo sp.* y *Buteogallus sp.*).

9. Fracciones V. Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales y VI. Medidas preventivas y de Mitigación de los impactos ambientales.

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"
Cross Border Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

Que la fracción V del Artículo 12 del **REIA** 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 **REIA**, 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 **REIA** 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**:

OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO			
Factor Ambiental: Estructura y composición del suelo, Hábitat, diversidad y abundancia de flora y Agua escorrentía y absorción y calidad del acuífero.			
Actividad generadora del impacto	Impacto ambiental	Medida de prevención, compensación y/o mitigación	Indicadores de éxito
Remoción de vegetación nativa durante las actividades cotidianas de jardinería y movimiento de materiales y maquinaria durante actividades de mantenimiento preventivo y correctivo.	Riesgo bajo de incremento de la vulnerabilidad del suelo a la erosión hídrica y eólica y formación de cárcavas.	- Tomar todas las medidas necesarias para preservar la cubierta vegetal del suelo, entre las que destacan: - No utilizar herbicidas en las áreas verdes. - Prevenir y controlar plagas y enfermedades en jardines y áreas verdes. - Favorecer el crecimiento de vegetación nativa, especialmente en la zona de acantilado y próxima a ésta. - Implementar técnicas de conservación de suelo en la zona de acantilado y áreas colindantes. - Cuando se detecten procesos erosivos, se realizarán de inmediato técnicas para controlarlos.	Ausencia de procesos erosivos.
	Riesgo bajo de reducción de la superficie de vegetación nativa.		
	Riesgo bajo de aumento de los coeficientes de escorrentía.		
Consumo desmedido y mal administrado e inadecuado saneamiento de las aguas residuales.	Afectación a la calidad del agua y del suelo	- Se utilizarán muebles de baño, regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua que cumplan con la normatividad mexicana. - Se repararán de inmediato las fugas detectadas. - Se promoverá el uso eficiente del agua. - Se instalará un biodigestor Rotoplás o	Muebles de baño, regaderas, equipo de filtración y dispositivos de riego de bajo consumo de agua.

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"
Crane Boardur Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

		sistema de tratamiento similar con capacidad de 3,000 litros, con un puerto de muestreo en el punto previo a la descarga hacia el lecho de infiltración. 8. Realizar el monitoreo de la calidad del agua de descarga de forma semestral para verificar que se cumpla con los límites máximos permisibles. 9. Realizar el mantenimiento preventivo en apego a las instrucciones contenidas en la Ficha Técnica del sistema instalado.	Ausencia de fugas. Aguas de descarga que cumplan con los límites máximos permisibles.
Inadecuada disposición de residuos sólidos urbanos.	Obstrucción de cauces y contaminación de cuerpos de agua.	10. Se implementarán las siguientes actividades para un correcto manejo de los residuos: • Se destinará un sitio ex profeso dentro del área del proyecto para el almacenamiento temporal de los residuos que se generen. Dicho sitio se mantendrá limpio para evitar la proliferación de fauna nociva. • Se promoverá la separación secundaria <i>in situ</i> de los residuos sólidos urbanos, para ello, se colocarán botes de basura diferenciados: unos para los residuos reciclables y otros para los residuos mixtos. En los primeros se colocarán los residuos que tienen valor en el mercado y que son comercializados localmente, y en el segundo se colocará el resto de los residuos. • Los residuos mixtos serán entregados al servicio de limpia para su correcta disposición. • Los residuos reciclables serán entregados a personas físicas o morales que se dediquen al acopio de estos materiales con el fin de reincorporarlos a los procesos productivos y aprovechar al máximo su poder calorífico. • Los residuos urbanos y de jardines se entregarán al servicio de limpia para que realicen su correcta disposición. 11. En apego a las prohibiciones establecidas en el artículo 100 de la LGPGIR, se tendrá prohibido: • Verter residuos en la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado, en cuerpos de agua y lugares no autorizados por la legislación aplicable. • Incinerar residuos a cielo abierto y abrir nuevos tiraderos a cielo abierto.	Existencia de un sitio ex profeso y limpio para el acopio de residuos, con sus respectivos contenedores. Separación de residuos en reciclables y no reciclables.

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"
Cross Border Properties, S. de R.L. de C.V.



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

Factor Ambiental: Hábitat, diversidad y abundancia de fauna			
Actividad generadora del impacto	Impacto ambiental	Medida de prevención, compensación y/o mitigación	Indicadores de éxito
Iluminación nocturna	Deslumbramiento o desorientación de fauna marina ocasionando modificaciones en su comportamiento.	12. Las luminarias que se instalen en exteriores deben sujetarse a las buenas técnicas de iluminación para reducir la contaminación lumínica que se describen a continuación: • Instalar la iluminación al mínimo indispensable, con luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas. • Promover el uso de temporizadores y luces sensibles al movimiento para reducir la iluminación nocturna. • No utilizar luz blanca. • Sólo utilizar lámparas de longitud de onda larga (rojo o ámbar). • Para el diseño y la ubicación de la iluminación nocturna se debe considerar los diagramas de alumbrado señalados en el Apéndice E del Reporte Técnico de Witherington B.E. y R.E. Martin en 2003 de la MIA-P.	Uso de luminarias que cumplan con las condiciones necesarias para evitar la contaminación por luz artificial.
Liberación de residuos químicos: solventes, detergentes, agroquímicos como resultado de las actividades de limpieza general y de paisajismo y mantenimiento de áreas verdes.	Afectación a las condiciones biológico-físico-químicas de los cuerpos de agua e intoxicación de fauna silvestre.	13. La eventual aplicación de plaguicidas y agroquímicos se realizará por personal debidamente capacitado, dando prioridad al uso de productos biodegradables a corto plazo y control biológico. En caso de utilizar agroquímicos, se utilizarán sólo aquellos enlistados en el catálogo CICOPLAFEST y registrados ante la COFEPRIS.	Comprobantes de adquisición de los productos; o en su caso, comprobantes del servicio de aplicación que indique producto aplicado.

Impactos residuales

Los impactos ambientales clasificados como Adversos significativos de la Franja Costera conllevan de forma tácita un impacto residual:

Uso de suelo, crecimiento de la mancha urbana. El área en el que se pretende realizar el **proyecto** se considera como un terreno afectado por las actividades antropogénicas propias de un sistema suburbano, ubicado en una franja de desarrollos de Inmobiliarios de baja intensidad, ubicado al Norte de la localidad de San Francisco, con uso de suelo definido por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas como zona Turístico, densidad 15 cuartos hoteleros por ha (T-15) inmerso en un área de vegetación natural en un estado de sucesión secundaria, con poca importancia ecológica en virtud

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"
Cross Border Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

de su grado de modificación y fragmentación; por lo tanto, el uso que se proyecta es compatible con el uso actual del terreno y con los fines establecidos y previstos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano; y no representa una expansión de la mancha urbana ni la reducción de hábitats terrestres ni marinos. Sin embargo, la ocupación del suelo por las obras permanentes del **proyecto**, sumado a aquellos de los desarrollos vecinos lleva implícito un impacto ambiental residual por evitar que este suelo se reincorpore al ecosistema original y proporcione los servicios ambientales de soporte, regulación y suministro.

Consumo de agua potable. El impacto residual que generará el **proyecto** por el consumo de agua potable no será significativo ya que por sí sólo no tiene la capacidad de ocasionar la sobreexplotación de los acuíferos de la región; sin embargo, el consumo desmedido y mal administrado por todos los desarrollos y asentamientos de la zona urbana sí puede generar un impacto significativo al acuífero. Por esta razón, corresponde a cada quien tomar las medidas necesarias para minimizar su consumo y exigir a las autoridades una administración responsable, justa y equitativa del recurso en base en estudios técnicos que permitan conocer la capacidad de abastecimiento de los acuíferos, a registros confiables de su aprovechamiento actual e histórico, y al crecimiento poblacional de la región.

Generación de residuos sólidos. En cuanto al municipio en el que se inscribe el área del **proyecto**, el servicio de recolección de residuos sólidos no peligrosos es proporcionado por Grupo Integral de Recolección y Reciclados de Occidente, S.A. de C.V. (**GIRRSA**) quien tiene contrato de concesión del servicio de recolección de residuos sólidos no peligrosos con el H. Ayuntamiento Bahía de Banderas desde el 21 de Diciembre de 2007 así como contrato para la disposición final de los residuos en el Vertedero Municipal Los Brasiles ubicado a espaldas de la localidad de Bucerías, en el Km. 3 del Camino Viejo al Valle. Por lo tanto, los impactos residuales por la generación de residuos que ocasionará el **proyecto** no serán relevantes, considerando la aplicación de las medidas de prevención y mitigación así como el cumplimiento de la legislación referente al manejo de los mismos. Sin embargo, el conjunto de residuos generados por los desarrollos inmobiliarios y asentamientos humanos en la franja costera sí representan una afectación residual significativa, potencializada por el manejo y disposición inadecuado, contaminando acuíferos y cuerpos de agua, afectando la salud humana y de los seres vivos en general y modificando procesos ecológicos.

Mantenimiento y limpieza general y mantenimiento de áreas verdes. Todas las casas habitación, campos agrícolas y asentamientos humanos aportan en forma gradual sustancias nocivas que sumadas y acumuladas en el tiempo representan un importante foco de contaminación a largo plazo para el ecosistema marino. El **proyecto**, durante su operación a su vez aportará en forma gradual sustancias nocivas al entorno y se sumarán a las anteriores. Algunas de las sustancias nocivas son: detergentes, insecticidas, agroquímicos para jardinería.

Iluminación nocturna. La iluminación artificial tiene efectos sobre reptiles, anfibios, aves, peces y mamíferos ocasionando su deslumbramiento o desorientación con resultados fatales para su supervivencia y que produce también una alteración de los ciclos de ascenso y descenso de plancton

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"
Cross Boarder Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

marino, lo que afecta a la alimentación de multitud de especies marinas en las cercanías de la costa (Herranz, 2002). El **proyecto** generará contaminación por iluminación artificial a pesar de la aplicación de las medidas de prevención y mitigación propuestas al principio de este capítulo; aunque esta afectación residual por sí sola no es significativa o relevante ya que no alterará a los ecosistemas terrestre ni marino, ni sus recursos naturales o la salud del hombre y demás seres vivos, ni sus procesos naturales, la contaminación lumínica generada por todos los desarrollos inmobiliarios y los asentamientos humanos tiene la capacidad de provocar alteraciones en el comportamiento de poblaciones de fauna silvestre con resultados fatales para su supervivencia.

Medida de compensación propuesta en el Estudio Técnico de Daños Ambientales.

Con el objeto establecer las condiciones referidas en el Artículo 14 fracción II incisos a), b) y c) de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental la promovente propuso la siguiente **Medida de compensación ambiental**:

El **proyecto** de conservación y protección de flora en el terreno aledaño al área de estudio, ubicado en el límite Oeste del polígono físico de la propiedad, frente al litoral, ocupa una superficie aproximada de 800 m². Parte de su superficie se encuentra sin vegetación debido a los afloramientos rocosos (acantilados) y procesos erosivos; en la otra parte, se observan suelos delgados y con fuerte pendiente colonizados con vegetación de cubresuelos, y en donde en el estrato superior sobresalen especies como el papelillo amarillo (*Jatropha ortegae*); en el medio, la mostacilla (*Cynophala flexuosa*); y en el rasante la falsa vainilla (*Barleria cenotheroides*) y varias especies de enredaderas herbáceas y leñosas.

La medida consiste en realizar acciones que aumenten la cobertura vegetal de la superficie que se encuentra sin vegetación, utilizando especies propias del matorral costero.

Para ello se colectará material vegetativo de árboles adultos localizados en el sitio, específicamente de esquejes de *Jatropha ortegae*, mismos que serán colocados en bolsas de plástico y mantenidos en un área de crecimiento temporal donde recibirán los cuidados necesarios hasta que alcancen una altura mínima de 50 cm. Las actividades de repoblación se realizarán una vez que la temporada de lluvias se encuentre plenamente establecidas en la región (primera quincena del mes de julio). Considerando que el área de compensación mide 800 metros cuadrados y que la densidad de plantación sugerida es de 2X2 m, el número de individuos a establecer será del orden de los 200 arbolitos en una distribución orgánica. Estas actividades se realizarán a lo largo de 2 años, con trabajos de mantenimiento durante los cinco años siguientes.

10. Fracción VII.- Pronósticos ambientales, y en su caso, evaluación de alternativas.

Que la fracción VII del artículo 12 del **REIA** 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

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"
Cross Border Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

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.

Pronóstico del escenario del área del proyecto sin la ejecución del presente proyecto.

De no llevarse a cabo la operación y mantenimiento de las obras existentes, tanto las obras como el predio en sí estarán sujetos a una fuerte presión del entorno para que se integre al proceso de redensificación urbana generado por el crecimiento sostenido de la localidad San Francisco, y más específicamente, de la franja costera ubicada al Norte de dicha población, donde predominan desarrollos inmobiliarios de baja intensidad, zona en que el área del **proyecto** está inmerso. Esto implica que se buscarán los medios para su incorporación a la dinámica socioeconómica de la localidad, lo que conlleva el riesgo de que el nuevo **proyecto** que se realice en el sitio sea de mayor impacto y que ése se realice sin los permisos correspondientes.

Por otro lado, de no realizarse ningún **proyecto** en el sitio, el terreno tampoco podrá proveer los servicios ambientales propios del ecosistema original, ya que, por sus dimensiones, ubicación y características y al estar inmerso en un área con un nivel medio de fragmentación como resultado de su urbanización, lotificación y edificación, es básicamente imposible que recupere sus atributos naturales y pueda integrarse al ecosistema al que pertenecía -selva mediana caducifolia- ya que tendrían que restablecerse las condiciones naturales no sólo del área del **proyecto** sino de los terrenos colindantes, retirando las barreras físicas que obstruyen o impiden la libre movilidad de los organismos.

Por lo tanto, con el **proyecto** se aprovecha el potencial económico y urbanístico del terreno y sus edificaciones, al utilizarlo para fines habitacionales con una densidad por debajo de aquella prevista en los ordenamientos urbanos, respetando los atributos naturales del terreno, su relieve y vegetación.

Pronóstico del escenario del área del proyecto con la ejecución del proyecto sin la aplicación de las medidas ambientales.

La **promovente** concluyó que las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto** y al **Al**, por tratarse de un terreno inscrito en un área suburbana y ubicado en la parte baja de la microcuenca. Los impactos ambientales previstos durante la operación del **proyecto** se integrarán a las afectaciones generadas por la localidad y las demás casas habitación y desarrollos de baja intensidad localizados en la franja costera, por tratarse de afectaciones cotidianas durante toda la vida útil del **proyecto** por el consumo de agua potable, descarga de aguas residuales, disposición inadecuada de residuos sólidos, liberación gradual de residuos químicos e iluminación nocturna y por descuidos durante los trabajos de jardinería y mantenimiento.

Sin embargo, por el tamaño del **proyecto**, su diseño, giro y ubicación dentro de la mancha urbana, la disponibilidad de servicios, las características del terreno, así como por el uso de suelo asignado por el

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"
Cross Border Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas vigente, no tiene la capacidad de provocar alteraciones graves en los ecosistemas terrestre, ni marino y en sus recursos naturales o en su salud, que obstaculicen la existencia y desarrollo del hombre y de los demás seres vivos, así como la continuidad de los procesos naturales; es decir, no generará impactos ambientales significativos como tal.

Por lo tanto, al ejecutar el **proyecto** sin las medidas preventivas y de mitigación se tendrá un área de proyecto inmerso en la mancha urbana que participa en la derrama económica prevista para la zona y que se sumará en la sinergia y acumulación de los múltiples impactos generados por los desarrollos y las localidades de la franja costera, sin que por sí mismo altere de forma grave los recursos naturales y sus procesos.

Pronóstico del escenario del área del proyecto con la ejecución del proyecto con la aplicación de las medidas ambientales.

La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas ambientales permitirá que el área del **proyecto** se integre al aprovechamiento turístico habitacional de la franja costera en el que se encuentra inmerso y participe en la derrama económica prevista en la zona, evitando afectaciones por descuidos de los habitantes de la casa habitación y minimizando su participación en la sinergia y acumulación de los impactos generados por los desarrollos de baja intensidad y las demás casas habitación de la franja costera que representan un riesgo de impacto significativo a largo plazo para los ecosistemas marino y terrestre.

II. Análisis Técnico.

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

Que la presente evaluación corresponde exclusivamente a las etapas de operación y mantenimiento de una obra realizada sin contar con autorización en materia de Impacto Ambiental, sancionada por la Delegación de la **PROFEPA** en el estado de Nayarit, a través de la Resolución Administrativa núm. PFP/24.5/2C27.5/0030/19/0094, en la la cual, se asentó en su Resuelve Cuarto que: *Se ordena al C. JOE SURPRENANT, en su calidad de Apoderado Legal de la moral denominada Cross Boarder Properties, S. de R.L de C. V., la REPARACIÓN TOTAL DEL DAÑO AL AMBIENTE ocasionado, conforme lo establecido en el CONSIDERANDO VIII de la presente Resolución, así como lo dispuesto por los artículos 73 y 76 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.*

"CASA MARRAMAR & CASA DEL RISO"
Cross Boarder Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

En consecuencia de lo anterior y atento a que en fecha (26) veintiséis de abril de 2021, dos mil veintiuno, el interesado solicitó a esta autoridad la compensación del daño producido como medida sustitutiva de la obligación de reparación, esta autoridad autoriza dicha compensación de manera condicionada al cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 74 fracción II de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental. Para lo cual deberá presentar en el término de CUATRO MESES a esta autoridad copia certificada de las constancias de haber presentado la solicitud de evaluación y autorización ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que se prevé en dicho precepto...

Que la fracción II del Artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental establece que.- La compensación ambiental procederá por excepción en los siguientes casos:

II. Cuando se actualicen los tres supuestos siguientes:

- a) Que los daños al ambiente hayan sido producidos por una obra o actividad ilícita que debió haber sido objeto de evaluación y autorización previa en materia de impacto ambiental o cambio de uso de suelo en terrenos forestales;*
- b) Que la Secretaría haya evaluado posteriormente en su conjunto los daños producidos ilícitamente, y las obras y actividades asociadas a esos daños que se encuentren aún pendientes de realizar en el futuro, y*
- c) Que la Secretaría expida una autorización posterior al daño, al acreditarse plenamente que tanto las obras y las actividades ilícitas, como las que se realizarán en el futuro, resultan en su conjunto sustentables, y jurídica y ambientalmente procedentes en términos de lo dispuesto por las Leyes ambientales y los instrumentos de política ambiental.*

Que la representación de la **PROFEPA** en el estado de Nayarit, puso fin al Procedimiento Administrativo instaurado en contra de la **promovente** con motivo de las obras realizadas sin contar con autorización en materia de Impacto Ambiental; y que la resolución administrativa en comento, otorgó el beneficio sustitutivo de la reparación del daño, a través de una medida de compensación de acuerdo con el artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental y, considerando el carácter preventivo del procedimiento de evaluación en materia de Impacto ambiental, establecido en el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; la competencia de la **PROFEPA** para X. *Determinar e imponer las medidas técnicas correctivas, de urgente aplicación, de restauración y las acciones para subsanar irregularidades; así como las medidas de seguridad y sanciones que sean de su competencia, proveyendo lo necesario para obtener la ejecución de éstas últimas, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, establecidas en la fracción X del artículo 45 del Reglamento Interior de la SEMARNAT.* La presente resolución, determina que las medidas propuestas por el **promovente** para las actividades de operación y mantenimiento de las obras realizadas sin contar con autorización en materia de Impacto ambiental, técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"
Cross Border Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

Respecto al cumplimiento del **proyecto** con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, el cual considera el dictamen de congruencia que al efecto emite la autoridad municipal. Ahora bien, al tratarse de la operación y mantenimiento de un **proyecto** que no implica obras adicionales, esta Unidad Administrativa no se pronuncia sobre el cumplimiento o incumplimiento urbano de las obras existentes; es decir, esta Delegación Federal sólo evalúa obras y/o actividades no iniciadas, con lo cual quedan excluidas en la evaluación las obras existentes, limitándose el presente acto administrativo a las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto**; por lo anterior, el análisis de cumplimiento urbano el **proyecto**, deberá ser regulado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, quien tiene las atribuciones legales para autorizar a aquel **proyecto** que se sujete a su plan, y también tiene las atribuciones legales para ordenar el retiro de aquellas obras que no se sujeten al citado instrumento de planeación urbana.

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8º párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4º, 5º fracción II y X, 28 primer párrafo y fracción IX; 35 párrafos, primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Inciso Q), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación el 21 de enero de 2003 y última reforma en noviembre del 2012, que se citan a continuación: 2º fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal 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:

"CASA MIRAMAR II CASA DEL RISCO"
Cross Border Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

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 **"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"** ubicado en la parcela marcada con el número 308 Z-3 P1/1 del Ejido Sayulita, con domicilio en Paseo de las Palmas 1617, Localidad de San Francisco, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit.

Se autoriza las actividades de operación y mantenimiento de una casa principal de dos niveles con cuarto de máquinas en sótano y una casa de visitas de dos niveles, con sus amenidades y áreas de servicio (terrazas, albercas, muros, pasillos y escaleras, muros de contención y pisos y firmes) que en suma ocupan 892.17 m² de la superficie del predio, de los cuales 276.28 m² corresponden a áreas techadas, con 407.04 m² de superficie de construcción. El resto del predio se compone por áreas ajardinadas con especies nativas y de ornato; en las áreas con fuerte pendiente, se mantiene la vegetación nativa, la cual se manifiesta en forma de relictos de selva mediana subcaducifolia.

El sitio del **proyecto** está delimitado por el siguiente cuadro de construcción:

Vértice	Coordenadas en Proyección UTM Zona 13 Datum WGS84	
	X	Y
449	457,434.16	2,312,926.57
9852	457,464.70	2,312,910.42
9860	457,451.81	2,312,894.49
9863	457,448.47	2,312,888.38
9864	457,423.95	2,312,890.00
9865	457,419.95	2,312,880.82
9865'	457,396.39	2,312,885.88
448	457,391.97	2,312,886.83
1	457,394.79	2,312,889.49

Vértice	Coordenadas en Proyección UTM Zona 13 Datum WGS84	
	X	Y
2	457,392.72	2,312,894.17
3	457,393.23	2,312,898.34
4	457,392.77	2,312,899.53
5	457,395.80	2,312,904.25
6	457,395.58	2,312,910.82
7	457,396.56	2,312,911.83
8	457,399.73	2,312,920.21
9	457,404.07	2,312,942.44
449	457,434.16	2,312,926.57

Superficie 2,559.88 m²

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

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de **50 (cincuenta) 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 la **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

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"
Cross Boarder Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

la vigencia de la autorización, deberá solicitarlo a esta Delegación Federal 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 la **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 la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Delegación Federal, atendiendo a lo dispuesto en el término QUINTO del presente oficio.

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

QUINTO.- La **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, 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 Delegación Federal, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

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

SEXTO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su **REIA**, la presente

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"
Cross Border ProperBox, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

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 la **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.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEPA** 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 **REIA** 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 Delegación Federal, 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 **LGEPA**, 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 **LGEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Delegación Federal 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:

"- La **promovente** deberá cumplir con las siguientes:

Condicionantes que por razones técnicas, jurídicas y administrativas no pudieron sujetarse totalmente y que

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"
Cross Border Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

por sus alcances y características requieren subsanarse y avalarse por la autoridad que emite el acto administrativo, todo ello con la finalidad de que la **PROFEPA** tenga los elementos concretos para su seguimiento y verificación correspondiente.

1. En cumplimiento del antepenúltimo párrafo del artículo 34 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, en un plazo máximo de **tres (3) meses** contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar a esta Delegación la medida de compensación que con fundamento en el artículo 68 del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, haya acordado con la **PROFEPA** como sustitución de la reparación del daño que originalmente se le habría ordenado. Es necesario que presente el documento que describa la o las medidas de compensación propuesta (s) y el documento por el cual la **PROFEPA** emite la correspondiente autorización.

Condicionantes generales, las cuales serán verificadas y avaladas en su cumplimiento por la **PROFEPA**, con fundamento en el artículo 68 párrafos primero, segundo, tercero, cuarto y quinto, fracciones VIII, IX, X, XI, XII, XIX y XXIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.

2. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la promovente deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - a. La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - b. Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - c. La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
3. Se le informa que si pretende operar calderas deberá:
 - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
 - Notificarlo a la **SEDESU** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
4. Deberá notificar a esta Delegación Federal 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

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"
Grasa Bonder Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO.- La **promovente** 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. El informe citado, deberá ser presentado a la Delegación Federal de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit con una periodicidad anual. Una copia de este informe deberá ser presentado a esta Delegación Federal. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

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

DÉCIMO.- La **promovente**, será la única 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 ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del **REIA**.

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

DECIMOTERCERO.- Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **REIA** 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 3ª fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. Joseph Michael Surprenant** Apoderado legal de la persona moral denominada **Cross Boarder Properties, S. de R.L. de C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al

"CASA MIRAMAR & CASA DEL RISCO"
Cross Boarder Properties, S. de R.L. de C.V.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/1497/2022

Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el estado de Nayarit, previa designación, firma el presente el Jefe de la Unidad Jurídica."


Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN NAYARIT

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
c.c.p. Lic. Mirtha Jiliana Villalvazo Amaya.- Presidenta municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Bandejas, Nayarit.- Para su conocimiento.
c.c.p. Dra. Ma De Los Ángeles Cauch García.- Directora General de la Dirección de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros SEMARNAT. Para su conocimiento.
c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
c.c.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental. SEMARNAT - México, D.F.- Para su conocimiento.
c.c.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
c.c.p. ARCHIVO 18NA2022TD025

No. Bitácora: 18/MP-0007/04/22

mgcc/kimm



¹ En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Décimo Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.