

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

Identificación del documento: "SEMARNAT-04-006 Solicitud de exención de la presentación de la manifestación de impacto ambiental".

Partes o secciones clasificadas: Página 1.

Fundamento legal y razones: Se clasifican datos de personas físicas identificadas o identificables, con fundamento en el primer párrafo del artículo 116 de la LGTAIP y 113 fracción I de la LFTAIP, consistentes en: Domicilio particular, teléfono y correo electrónico.

Firma del titular:

ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ

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

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

Resolución ACTA_25_2023_SIPOT_DIT_0708_2023_SE, en la sesión celebrada el 22 de noviembre del 2023.

Disponible para su consulta en:

https://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOT/ACTA_25_2023_SIPOT_DIT_0708_2023_SE.pdf

Handwritten signature



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/0152/2023

Tepic, Nayarit, a 13 de diciembre de 2023.

Asunto: Se emite respuesta a solicitud de exención.

C. RAUL ALEJANDRO VELAZQUEZ OROZCO

Apoderado legal de la

Persona moral

BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A. I.B.M. GRUPO FINANCIERO BANORTE

Eliminado. Se clasifican dos renglones con datos personales, con fundamento en el primer párrafo del artículo 116 de la LGTAIP y 113 fracción I de la LFTAIP, consistentes en: Domicilio particular.

Eliminado. Se clasifica un renglón con datos personales, con fundamento en el primer párrafo del artículo 116 de la LGTAIP y 113 fracción I de la LFTAIP, consistentes en: Teléfono.

Eliminado. Se clasifica un renglón con datos personales, con fundamento en el primer párrafo del artículo 116 de la LGTAIP y 113 fracción I de la LFTAIP, consistentes en: Correo electrónico.

Personas autorizadas para recibir notificaciones:

C. Francisco Esteban Morales Vaca, C. David González Vergara y C. Luis Osvaldo Toro Vaca

El presente se emite en respuesta a la solicitud de exención de la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental ingresada a esta Oficina de Representación mediante el formato **FF-SEMARNAT-084** el 16 de diciembre de 2022, mediante escrito sin fecha, por las obras correspondientes al proyecto denominado **"Casa Ventanas de San Pancho"**, al que se denominará como **proyecto**, promovido por la persona moral denominada **BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A. I.B.M. GRUPO FINANCIERO BANORTE**, a quien se denominará como la **promovente**, y

RESULTANDO

1. Que a través del formato Exención de la presentación de la manifestación de impacto ambiental **FF-SEMARNAT-084** de fecha 23 de noviembre de 2022, recibido en esta Oficina de Representación el 16 de diciembre de 2022, la **promovente** ingresó el **proyecto** para su evaluación y dictaminación, motivo de la presente solicitud.
2. Que de acuerdo a lo manifestado por la **promovente**, las razones que motivan su petición son las siguientes:



El **proyecto** sólo se refiere a la remodelación y ampliación de la casa principal y el camino de acceso. La casa principal, que comprende una superficie de desplante aproximada de 435 m²; mientras que el camino de ingreso, presenta una superficie de desplante de aproximadamente 424 metros m².

3. Que de manera anexa a su solicitud, la **promovente** presenta lo siguiente:

- Copia certificada del acta constitutiva de la empresa **promovente**.
- Memoria Técnica.
- Llave de pago bancario y formato e-cinco.

CONSIDERANDO

- I. Que la solicitud de la **promovente** consiste en la exención de la presentación de la manifestación de impacto ambiental del **proyecto**, misma que presentó de acuerdo al formato **FF-SEMARNAT-084**.
- II. Que la **promovente** manifiesta que el **proyecto** se localiza dentro del coto residencial, conocido con el nombre de «Las Clavellinas»; ubicado en el poblado de San Francisco, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit. Para acceder al sitio del **proyecto**, es necesario conducir por la terracería denominada Camino a Las Clavellinas, hasta encontrar un portón de metal, que indica el inicio del coto residencial Las Clavellinas; a partir del portón, se conduce sobre el mismo camino, y en la primera intersección, se toma el camino de la izquierda, y a una distancia aproximadamente de 50 metros, se encuentra una explanada con la entrada principal a Casa Ventanas de San Pancho; y se localiza con las siguientes coordenadas UTM:

Vértice		
1	458424.24 m E	2314610.14 m N
2	458439.58 m E	2314614.96 m N
3	458438.97 m E	2314636.28 m N
4	458418.72 m E	2314630.68 m N

El **proyecto** se encuentra dentro de dentro de un polígono determinado bajo el régimen de propiedad privada.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/0152/2023

Conforme a lo asentado en la escritura número 22923 de fecha 12 de noviembre de 2021, protocolizada ante la fe del Notario Público No. 4, de la demarcación territorial del municipio de Bahía de Banderas, del estado de Nayarit; la propiedad está representada por una poligonal en forma rectangular, que comprende una superficie de 4,280.32 m².

Características y condiciones ambientales del área del **proyecto**, del o los, ecosistemas circundantes:

El **proyecto** alberga una casa principal, dotada de alberca, terrazas y andadores; y tres pequeños bungalows, disgregados de la casa principal, que son utilizados como habitaciones adicionales. Además, dentro de la misma propiedad, existe un camino de acceso principal, que conduce hasta la casa principal, dotado de bodegas y estacionamientos. En su conjunto, las obras actualmente existentes presentan las siguientes superficies de desplante:

Elemento Existente	Superficie en m ²
Andadores	201.58
Bungalows	128.75
Camino Acceso	424.95
Estacionamientos y bodegas	151.12
Casa principal	435.10
Desplante Total	1,351.50

Las áreas que serán intervenidas por las acciones de remodelación, se identifican con las siguientes coordenadas UTM:

Para la Casa Principal.

FINCA		
Vértice	X	Y
1	458,426.0993	2,314,613.4631
2	458,425.3662	2,314,614.2764



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/0152/2023

3	458,424.5910	2,314,615.2804
4	458,424.5637	2,314,615.2726
5	458,421.0578	2,314,624.5948
6	458,418.9903	2,314,630.5764
7	458,418.9896	2,314,630.5812
8	458,418.8597	2,314,631.1158
9	458,418.8481	2,314,631.2017
10	458,418.8257	2,314,631.6976
11	458,418.8798	2,314,632.1912
12	458,419.0089	2,314,632.6706
13	458,419.2100	2,314,633.1245
14	458,419.4784	2,314,633.5421
15	458,419.8085	2,314,633.9030
16	458,420.1892	2,314,634.2100
17	458,420.6119	2,314,634.4560
18	458,421.0668	2,314,634.6355
19	458,421.5436	2,314,634.7443
20	458,422.0313	2,314,634.7799
21	458,422.6111	2,314,634.6896
22	458,423.1694	2,314,634.5093
23	458,423.6924	2,314,634.2434
24	458,424.1671	2,314,633.8986
25	458,424.5817	2,314,633.4834
26	458,424.7108	2,314,633.4529
27	458,424.8430	2,314,633.4430
28	458,424.9752	2,314,633.4539
29	458,425.1041	2,314,633.4854
30	458,425.2264	2,314,633.5367
31	458,425.3392	2,314,633.6065
32	458,425.4397	2,314,633.6932



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/0152/2023

33	458,425.5026	2,314,633.7583
34	458,425.5752	2,314,633.8123
35	458,425.6557	2,314,633.8538
36	458,425.7419	2,314,633.8818
37	458,425.8314	2,314,633.8953
38	458,425.9219	2,314,633.8942
39	458,426.0111	2,314,633.8784
40	458,426.0965	2,314,633.8483
41	458,426.1759	2,314,633.8047
42	458,426.2472	2,314,633.7489
43	458,426.3084	2,314,633.6822
44	458,429.7872	2,314,635.1076
45	458,431.5230	2,314,635.9712
46	458,431.5234	2,314,636.0074
47	458,433.1500	2,314,636.1297
48	458,433.8837	2,314,635.3168
49	458,435.1449	2,314,635.7031
50	458,436.4512	2,314,635.8862
51	458,437.5306	2,314,635.8255
52	458,438.5869	2,314,635.5954
53	458,439.5938	2,314,635.2018
54	458,440.5261	2,314,634.6544
55	458,441.3605	2,314,633.9670
56	458,442.0762	2,314,633.1567
57	458,442.0875	2,314,633.0733
58	458,442.0843	2,314,632.9892
59	458,442.0669	2,314,632.9069
60	458,442.0356	2,314,632.8288
61	458,441.9915	2,314,632.7571
62	458,441.9358	2,314,632.6940



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/0152/2023

63	458,441.8702	2,314,632.6414
64	458,441.7965	2,314,632.6007
65	458,442.1070	2,314,632.1640
66	458,442.3493	2,314,631.6861
67	458,442.5180	2,314,631.1775
68	458,442.6094	2,314,630.6495
69	458,442.6215	2,314,630.1137
70	458,443.9004	2,314,629.9056
71	458,444.0688	2,314,629.6386
72	458,444.0428	2,314,629.1212
73	458,443.8890	2,314,628.7960
74	458,445.2001	2,314,628.0151
75	458,444.6867	2,314,626.9617
76	458,443.9280	2,314,624.9681
77	458,443.3325	2,314,623.6775
78	458,442.7703	2,314,622.7641
79	458,441.1249	2,314,618.8127
80	458,439.7466	2,314,616.5557
81	458,439.2657	2,314,616.9144
82	458,437.4109	2,314,617.8531
83	458,435.5905	2,314,614.3641
84	458,430.0093	2,314,612.2069
85	458,428.7307	2,314,612.7172
86	458,427.5687	2,314,612.5793

Para el Camino de Acceso.

Vértice	X	Y
1	458,427.5931	2,314,605.5177
2	458,422.9025	2,314,606.2481
3	458,419.8737	2,314,599.8905
4	458,418.1139	2,314,595.1719



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/0152/2023

5	458,416.8601	2,314,590.2945
6	458,416.1265	2,314,585.3123
7	458,415.9209	2,314,580.2805
8	458,419.2097	2,314,569.6667
9	458,420.9289	2,314,563.9299
10	458,423.9143	2,314,553.1015
11	458,422.5653	2,314,545.9587
12	458,423.0705	2,314,544.8533
13	458,423.7413	2,314,543.8399
14	458,424.5619	2,314,542.9433
15	458,425.5119	2,314,542.1851
16	458,426.5681	2,314,541.5841
17	458,427.7051	2,314,541.1547
18	458,428.8951	2,314,540.9075
19	458,430.1091	2,314,540.8483
20	458,431.8893	2,314,541.3713
21	458,440.4035	2,314,543.8735
22	458,441.6423	2,314,541.0407
23	458,440.7305	2,314,540.7205
24	458,431.8987	2,314,537.6221
25	458,431.8851	2,314,537.6389
26	458,424.0735	2,314,538.3299
27	458,420.1305	2,314,541.0421
28	458,418.7685	2,314,545.2397
29	458,418.7751	2,314,552.5335
30	458,418.2549	2,314,558.1283
31	458,417.3143	2,314,566.3903
32	458,412.4877	2,314,578.2925
33	458,411.2771	2,314,591.2995
34	458,414.4511	2,314,601.3619
35	458,419.3175	2,314,609.7119
36	458,422.7945	2,314,614.7727
37	458,424.5637	2,314,615.2727
38	458,424.5911	2,314,615.2803
39	458,425.3661	2,314,614.2765
40	458,426.0993	2,314,613.4631
41	458,427.5687	2,314,612.5793
42	458,428.0335	2,314,610.0287



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/0152/2023

43	458,428.7625	2,314,607.5405
----	--------------	----------------

Las Casa Principal, se pretende remodelar en cuanto a su distribución de muros, habitaciones, alberca y cocina; y se cambiarán los pisos, ventanas y puertas. Asimismo, se ampliará el desplante de la casa para dar cabida algunas habitaciones y terrazas adicionales. La casa principal se ampliará en su desplante en un área de 314 m² adicionales a los 435 m², para un total de 749 m² de desplante.

La casa principal remodelada será de dos niveles, en los que se distribuirán los siguientes espacios:

Nivel 1: (NPT 21.40)

Elemento	Superficie
Baño Terraza	4.79 m ²
Baño Habitación #2	11.06 m ²
Habitación #2	27.57 m ²
Puente	9.95 m ²
Closet	9.79 m ²
Closet	6.37 m ²
Closet Habitación #2	12.32 m ²
Gran Salón	194.87 m ²
Gimnasio	20.88 m ²
Pasillo	8.75 m ²
Lavandería	14.88 m ²
Habitación #1	28.70 m ²
Baño Habitación #1	13.22 m ²
Sala de Medios	24.21 m ²
Oficina	14.45 m ²
Planter	4.25 m ²
Cuarto de Energía	6.26 m ²
Almacén	10.10 m ²
Terraza	52.25 m ²
Terraza Habitación #2	12.66 m ²
Terraza Gimnasio	14.20 m ²
Cava	4.75 m ²

Nivel 2: (NPT 26.40)



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/0152/2023

Elemento	Superficie
Área de Asador	32.76 m ²
Cocina de Servicio	16.94 m ²
Comedor Principal	22.44 m ²
Driveway	328.50 m ²
Cochera	64.80 m ²
Jardinería	256.66 m ²
Pasillo	13.35 m ²
Cocina Principal	33.01 m ²
Sala Principal	23.39 m ²
Lobby	44.99 m ²
Cuarto de Maquinas	10.50 m ²
Alberca	34.85 m ²
Baño	3.88 m ²
Baño	5.78 m ²
Escaleras	12.67 m ²
Bodega	9.69 m ²
Bodega	7.20 m ²
Terraza	222.08 m ²

La remodelación del camino de empedrado de acceso, que se renovará el empedrado y se dotará de huellas antiderrapantes.

Y que las acciones urbanísticas de remodelación y ampliación de la casa principal del residencial Ventanas de San Pancho, no causarán desequilibrios ecológicos, así como tampoco rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección y conservación del medio ambiente; se ha optado por realizar un ejercicio de evaluación del impacto ambiental, mediante el desarrollo de una matriz.

De acuerdo con la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en el Capítulo I, Artículo 3º, Fracción XX se define Impacto Ambiental como *"La modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza"*

A lo que, se desprenden y describen los indicadores de impacto ambiental identificados, y las medidas de prevención y mitigación propuestas de los cuáles se definió para cada uno de ellos, las variables que los afectan y su importancia dentro del **proyecto**.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/0152/2023

Sistemas ambientales	Subsistemas ambientales	Elemento ambiental	Indicador de impacto ambiental	Impacto ambiental
Medio físico	Medio abiótico	Aire	Emisiones a la atmósfera	Contaminación del aire
			Emisión de gases provenientes de materia orgánica	
			Generación de polvos	
			Aumento en los niveles de ruido	Contaminación acústica
		Agua	Infiltración de lixiviados de residuos orgánicos	Contaminación del agua
			Infiltración de aceites, combustibles y otros RP	
			Consumo de agua	Disminución del volumen de agua en el acuífero
			Disminución en la infiltración del agua	
	Medio biótico	Suelo	Presencia de residuos y lixiviados de residuos orgánicos	Contaminación del suelo
			Derrame de aceites, combustibles y otros RP	
			Pérdida del suelo	Aumento en los niveles de erosión
		Paisaje	Acumulación de residuos	Pérdida de naturalidad
			Implementación de infraestructura	
Medio socioeconómico		Economía	Adquisición de insumos	Aumento en la derrama económica de la zona
			Generación de empleos	Aumento de la derrama económica de la zona

Medidas de prevención, mitigación y compensación.

Núm.	Medida	Tipo	Etapas
1	Supervisión ambiental	Prevención	Preparación y Construcción
2	Capacitación ambiental y de prevención de accidentes	Prevención	Preparación y Construcción



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/0152/2023

3	Mantenimiento preventivo de vehículos y maquinaria	Prevención y Mitigación	Preparación y Construcción
4	Uso de Equipo de Protección Personal	Prevención	Preparación y Construcción
5	Disminución de ruido y vibraciones	Mitigación	Preparación y Construcción
6	Disminución de polvos	Mitigación	Preparación, Construcción
7	Horario de trabajo de maquinaria	Mitigación	Preparación y Construcción
8	Manejo de residuos sólidos urbanos, residuos peligrosos y residuos de manejo especial	Prevención y Mitigación	Preparación, Construcción y Operación
9	Instalación de señalamientos de seguridad y el cuidado del medio ambiente	Prevención	Preparación, Construcción y Operación
10	Instalación de sanitarios portátiles	Prevención	Preparación y Construcción
11	Control de tráfico	Mitigación	Preparación y Construcción
12	Seguridad peatonal	Prevención	Preparación y Construcción

III. Que el artículo 6° del Reglamento de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (LGEEPA)** establece que:

*...Las ampliaciones, modificaciones, sustitución de infraestructura, rehabilitación y el mantenimiento de instalaciones relacionadas con las obras y actividades señaladas en el artículo 5o., así como con las que se encuentren en operación y que sean distintas a las que se refiere el primer párrafo de este artículo, podrán ser **exentadas** de la presentación de la manifestación de impacto ambiental cuando se demuestre que su ejecución no causará desequilibrios ecológicos ni rebasará los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente y a la preservación y restauración de los ecosistemas.*

Para efectos del párrafo anterior, los promoventes deberán dar aviso a la Secretaría de las acciones que pretendan realizar para que ésta, dentro del plazo de diez días, determine si es necesaria la presentación de una manifestación de impacto ambiental, o si las acciones no requieren ser evaluadas y, por lo tanto, pueden realizarse sin contar con autorización".

Además, el sitio del **proyecto** donde pretende llevar a cabo las remodelaciones, en su superficie carece de la presencia de especies catalogadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

el predio del **proyecto** se encuentran en conurbación con el centro de población en que se encuentra la



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.00.01/0152/2023

edificación, dentro del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. El área forma parte de un Plan Municipal de Desarrollo Urbano con usos de suelo para asentamientos humanos orientados al sector turístico, el **proyecto** se encuentra en conformidad con lo establecido en el Ordenamiento General del Territorio y carece de la presencia de elementos nativos de flora, así como de polígonos de vegetación nativa. La evaluación del **proyecto** muestra inexistencia de impactos significativos. Asimismo, se proponen medidas de mitigación las cuales minimizan los impactos no significativos resultantes.

IV. Que una vez realizado el análisis por esta Oficina de Representación se concluye que el **proyecto** no causará desequilibrios ecológicos, ni rebasará los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas relativas a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, tal y como se indicó en el Considerando anterior.

En apego a lo anterior y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 8° de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; 5° fracciones I y X, 28 fracción IX y 29 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**; 4° fracción I, 5° inciso Q), 6° y cuarto transitorio del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**; 2° fracción I; 26 y 32 Bis fracciones XI y XLI de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 2, 13 y 16 fracción X de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**; 1°, 3° fracción VII a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**; publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 julio de 2022, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit,

DETERMINA

PRIMERO.- Que las acciones para llevar a cabo el **proyecto** denominado “**Casa Ventanas de San Pancho**”, no requieren ser evaluadas y pueden realizarse sin contar con autorización, ya que cumple con lo establecido en el artículo cuarto transitorio del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y su ejecución no causará desequilibrios ecológicos, ni rebasará los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas relativas a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

SEGUNDO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su **REIA**, la presente se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **Considerando II** 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.

TERCERO.- Notificar a la **PROFEPA** el contenido del siguiente oficio para los fines legales aplicables.

CUARTO.- Notificar al **C. RAUL ALEJANDRO VELAZQUEZ OROZCO** apoderado legal de la persona moral **BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A. I.B.M. GRUPO FINANCIERO BANORTE**, por alguno de los medios legales previstos por los artículos 167 Bis y 167 Bis 1 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, artículo 35 y demás aplicables de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**.

Sin más por el momento, reciba de mi parte un cordial saludo.

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo SÉPTIMO transitorio del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación firma el Lic. Miguel Angel Zamudio Villagómez, Jefe de la Unidad Jurídica."



Lic. Miguel Angel Zamudio Villagomez

c.c.p: Archivo

Número de Bitácora: 18/DC-0151/12/22



