

Unidad administrativa que clasifica:

Oficina de Representación de la SEMARNAT en Nayarit

Identificación del documento:

Recepcion, evaluación y resolución de la manifestación 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 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 C. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales."


"ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ"

Fecha de clasificación y número de acta de sesión:

Resolución ACTA_23_2024_SIPOT_3T_2024_FXXVII, en la sesión celebrada el 16 de octubre de 2024

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_23_2024_SIPOT_3T_2024_FXXVII



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

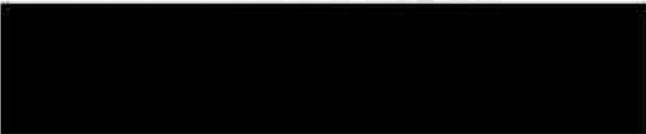
Oficio No. 138.01.03/3159/2024

Tepic, Nayarit a 31 de julio de 2024

Asunto: Se emite Resolutivo.

C. Diego Orendain Ruiz Escoto

Representante legal de la persona moral denominada
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.



Personas autorizadas para recibir notificaciones:

C. Jose Radillo Morales y/o C. Gilberto Quiñones Leyva.

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Diego Orendain Ruiz Escoto**, representante legal de la persona moral denominada **VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.** que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el **proyecto** denominado "**VIKINGOS**", propuesto a ubicarse en el predio denominado RT-14, al pie de la carretera en el km 11.6 de la carretera La Cruz de Huanacastle-Punta de Mita en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con las Coordenadas: UTM de referencia 13Q X= 452,843.179, Y= 2,295,208.143 DATUM WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 26 de marzo de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito con fecha de marzo del mismo año, mediante el cual la **promovente** ingreso la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2024TD018**.
- II. Que el 27 de marzo de 2024, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica No. **DGIRA/0014/24**, 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 21 al 26 de marzo de 2024 y extemporáneos.
- III. Que el 01 de abril de 2024 mediante escrito de la misma fecha, el **promovente** presentó la página del periódico con fecha de 01 de abril del mismo año en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEPA**).

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

- IV. Que el 15 de abril del 2024, esta Oficina de Representación en el Estado de Nayarit integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA- P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote. planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V. Que mediante oficios **138.01.03/1540/2024** y **138.01.03/1541/2024** ambos del 17 de abril de 2024, esta Oficina de Representación notificó al Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (**OROMAPAS**) de Bahía de Banderas, Nayarit y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas con atención a la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología, respectivamente, el ingreso al proceso de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VI. Que mediante oficio **138.01.03/1542/2024**, del 17 de abril de 2024, esta Oficina de Representación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SDS**) el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos con relación al mismo.
- VII. Que con fundamento en los artículos **35 BIS** segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **RLGEEPAMEIA**, esta Oficina de Representación Federal, mediante el oficio con núm **138.01.03/2165/2024** del 28 de mayo de 2024, notificó la **promovente** el requerimiento de información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VIII. Que el 12 de julio de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de fecha 08 de julio del mismo año, mediante el cual el **promovente** dio respuesta al requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. **138.01.03/2165/2024** referido en el Resultando VII del presente Oficio.
- IX. Que a la fecha de emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta a los oficios referidos en los Resultandos V y VI del presente Oficio por lo que se considera que no tienen inconveniente con la realización del **proyecto**.

CONSIDERANDO.

1. Que esta Oficina de Representación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo

"VIRVINGOS"
VIRVINGOS DEL NAR, S.A. DE C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracción VII y IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Incisos O) y Q), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **RLGEEPAMEIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 3º fracción VII a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.

2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 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 un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero, que requiere cambio de uso de suelo de terrenos forestales, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción VII y IX de la **LGEEPA** y 5º Incisos O) y Q) del **RLGEEPAMEIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Oficina de Representación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Oficina de Representación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que, para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una **MIA** modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **RLGEEPAMEIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.





Oficina de Representación en el Estado de Yucatán
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

del público conforme a lo indicado en el Resultando V del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **RLGEEPAMEIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que "para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente", esta Oficina de Representación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

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

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** comprende la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional residencial horizontal que incluye 38 lotes habitacionales, áreas públicas, cancha de pádel, gimnasio, áreas de servicios, áreas comunes y 38 residencias en cada uno de los lotes habitacionales, misma que será desarrollado en un polígono con una superficie total de 29,183.45 m² con la siguiente descripción:

El **proyecto** se subdivide en:

- 38 lotes unifamiliares
- 38 residencias (una en cada lote)
- Áreas públicas
- Cancha de pádel
- Gimnasio

"VIRNCOS"
VIRNCOS DEL MAR S.A.P.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

- Áreas de servicios
- Área común.

Áreas públicas.

Gimnasio. El área destinada para el gimnasio se presenta como un elemento independiente ubicado, de acuerdo con la topografía, en un nivel inferior. Cuenta con una terraza para práctica de yoga y meditación. La arquitectura está contemplada para perderse con la vegetación y generar el menor impacto posible.

Caminamientos. Los caminamientos del **proyecto** están diseñados para perderse en la naturaleza y en el entorno del paisaje, serán de piedra de la zona con jardín para que el agua pueda filtrarse al subsuelo y sea cómodo y fresco para caminar. El caminamiento principal recorre todo el **proyecto** por su parte lateral, permitiendo que los inquilinos de las casas puedan bajar a las zonas comunes.

Estacionamiento. Esta área se pretende utilizar para el estacionamiento de vehículos que visiten el desarrollo. El **proyecto** va a tener 10 cajones para visitantes en el interior del condominio en un área designada, los estacionamientos serán sobre unas huellas de pasto y árboles que generen sombra para no ocasionar un impacto en la superficie. Además de contar con estacionamiento para aprox. 42 carros de golf.

Área de servicios. Esta área, tiene como función dar soporte al desarrollo en temas de abastecimiento, mantenimiento, resguardo de equipo y materiales, planta de tratamiento, lavandería, ropería, almacén general, talleres, cuartos de máquinas y almacén temporal de residuos que se generen, con la finalidad de dar servicio a los habitantes.

Áreas verdes y de conservación. Estas áreas se pretenden conservar, protegiendo la biodiversidad de la zona y propiciando un corredor de áreas verdes y reforestación con especies nativas. Se conformarán senderos que puedan ser recorridos por los usuarios.

Casas.

Las casas son de 280 m² de construcción aproximadamente, en lotes con dimensiones variables, cuentan con dos niveles, 3 o 4 recámaras, según sea su distribución. Tiene una terraza en planta baja con área verde, una pequeña alberca y un grill. Cada casa tendrá su estacionamiento para 2 coches. La superficie de desplante de cada casa será de 156.31 m², las amenidades y pérgolas ocuparán aproximadamente 127.6 m². La superficie de construcción puede variar de 235.40 m² con tres recámaras y 270.68 m² con cuatro recámaras.

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

Terminados y construcción. Se pretende utilizar materiales de la zona, piedras, palapa, ladrillo, una construcción tradicional, incluyendo palmas y baja iluminación, respetando el entorno.

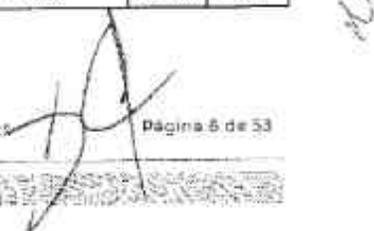
Resumen de superficies del proyecto.

Concepto	Superficie s
Área de cesión	1,168.75
Área de ingreso	647.45
Área verde	1,172.40
Área de paso a playa	1,024.38
Canchas	531.72
Construcciones	13,970.49
Estacionamiento (Golf)	501.84
Servidumbre	6,400.83
Vialidades	3,766.85
	29,183.48

Superficie detallada de los diversos elementos del proyecto.

LOTE	M ²	M ² DESPLANTE	M ² ÁREA VERDE	P.B. M ² PERGOLA	P.A. M ² PERGOLA	M ² P.B.	M ² P.A.	M ² CONSTRUCCIÓN N	COS %	CUS%
1	504.64	362.41	142.23	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	30.97	0.54
2	507.43	369.82	137.61	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	30.8	0.53
3	531.31	413.12	118.19	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.42	0.51
4	539.34	411.55	127.79	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	28.98	0.5
5	543.46	397.03	146.43	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	28.76	0.5
6	525.91	372.43	153.48	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.72	0.51
7	490.93	369.81	121.12	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	31.84	0.55
8	514.34	367.34	147	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	30.39	0.53
9	507.48	372.53	134.95	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	30.8	0.53
10	514.81	373.25	141.56	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	30.36	0.53
11	558.89	399.84	159.05	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	27.97	0.48
12	510.56	385.89	124.67	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	30.62	0.53
13	492.33	359.06	133.27	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	31.75	0.55
14	503.48	354.26	149.22	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	31.05	0.54
15	513.94	351.61	162.33	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	30.41	0.53
16	522.69	353.03	169.66	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.9	0.52
17	502.98	365.22	137.76	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	31.08	0.54
18	527.37	383.56	143.81	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.64	0.51

"VIRRIDOS"
VIÑEDOS DEL MAR S.A. DE C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

19	621.24	381.26	239.98	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	25.16	0.44
20	526.5	366.35	160.15	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.69	0.51
21	563.85	370.87	192.98	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	27.72	0.48
22	519.4	365.98	153.42	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	30.09	0.52
23	526.87	365.97	160.9	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.67	0.51
24	526.87	366.12	160.75	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.67	0.51
25	526.87	353.36	173.51	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.67	0.51
26	590	342.73	247.27	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	26.49	0.46
27	540	336.75	203.25	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	28.95	0.5
28	540	336.38	203.62	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	28.95	0.5
29	538.64	337.8	200.84	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.02	0.5
30	560.34	347.14	213.2	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	27.9	0.48
31	526.87	352.65	174.22	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.67	0.51
32	526.87	352.12	174.75	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.67	0.51
33	526.87	352.06	174.81	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.67	0.51
34	608.95	370.18	238.77	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	25.67	0.44
35	571.05	360.03	211.02	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	27.37	0.47
36	593.98	395.42	198.56	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	26.32	0.46
37	584.34	382.5	201.84	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	26.75	0.46
38	539.92	373.06	166.86	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	28.95	0.5
39 acc. Playa estc.	1,525.01	1,525.01	0	0	0	0	0	0	0	0
40 área verde	287.45	0	287.45	0	0	0	0	0	0	0
41 área verde	447.33	0	447.33	0	0	0	0	0	0	0
42 donación	107.87	0	107.87	0	0	0	0	0	0	0
43 donación	1060.88	0	1060.88	0	0	0	0	0	0	0
44 acceso Gimnasio	647.45	647.45	0	0	0	218.7	0	218.7		
Canchas	218.75	218.75	0	0	0	218.75	218.75	437.5	0	0
Vialidad	531.72	531.72	0	0	0	0	0	0	0	0
Vialidad	3766.95	3766.95	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	29,183.48	20,660.37	8,523.11	4,848.42	1,287.44	6,377.23	4,564.81	10,942.04	0.2185	0.3749

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

Descripción del proyecto por etapas.

Etaapa de preparación del sitio.

Trazo y limpieza del terreno. Con base en la información topográfica y geotécnica del terreno, aplicando especificaciones de diseño del **proyecto** se traza y marca con estacas y cintas plásticas las áreas que serán ocupadas por las obras del **proyecto**, se llevará a cabo la limpieza del área y simultáneamente, se realizará la identificación y marcaje de las especies a rescatar por el experto forestal, debido a que en el predio se encuentran especies susceptibles de rescate donde se incluyen a las especies que no se encuentran necesariamente en alguna categoría de riesgo de acuerdo con la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Rescate de flora. La ejecución del rescate es de suma importancia debido a que en el área del **proyecto** se ubica en una zona de vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia el rescate y reubicación de los ejemplares se llevará a cabo de acuerdo con lo planteado en el párrafo anterior.

Desmonte. O también llamado desyerbe consiste en el retiro de maleza, plantas de campo y en general toda la vegetación que existe en el terreno donde se construirán las obras del **proyecto**, previo a estas actividades se llevará a cabo el rescate de los individuos de las especies identificadas y marcadas durante las actividades de trazo del **proyecto**.

Superficie propuesta para el CUSTE.

El área total del predio donde se llevará a cabo el Cambio de Uso de Suelo corresponde a una superficie de 2.06 ha., como a continuación se detalla:

Superficie propuesta y cambio de uso de suelo

CONCEPTO	Superficies	Remoción de vegetación (m ²)	Sin Remoción de vegetación (m ²)
Área de cesión	1,168.75	0	1,168.75
Área de ingreso	647.45	647.45	0
Área verde	953.63	0	953.63
Gimnasio	218.75	218.75	0
Área de paso a playa	1,023.17	1,023.17	0
Canchas	531.72	531.72	0
Construcciones	13,970.49	13,970.49	0
Estacionamiento (Golf)	501.84	501.84	0
Servidumbre	6400.83	0	6400.83
Vialidades	3,766.85	3,766.85	0

WIKINGOS DEL MAR S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

	29,183.48	20,660.27	8,523.21
--	-----------	-----------	----------

Estrato arbóreo.

Superficie de CUS (2.06 ha)				
ID	Nombre científico	Área Basal	Volumen m ³ RTA	Número de individuos
1	<i>Attalea cohune</i>	1.22678237	15.2433913	19
2	<i>Brosimum alicastrum</i>	3.23191635	24.0442581	19
3	<i>Bursera instabilis</i>	0.094549	0.46156214	8
4	<i>Bursera simaruba</i>	2.89532466	23.2041387	64
5	<i>Carica papaya</i>	0.22340406	0.71993274	27
6	<i>Coccoloba barbadensis</i>	0.16545444	0.75369766	14
7	<i>Crescentia alata</i>	0.07477091	0.28137423	4
8	<i>Cupania glabra</i>	0.92308324	6.70501509	37
9	<i>Ficus cotinifolia</i>	0.63727273	6.35765989	19
10	<i>Hellocarpus pallidus</i>	0.78521355	4.17046008	37
11	<i>Hintonia latiflora</i>	0.02424574	0.02567467	4
12	<i>Jacaratia mexicana</i>	1.70177381	8.67926589	27
13	<i>Lysiloma divaricatum</i>	3.24977252	32.3116085	60
14	<i>Spondias purpurea</i>	0.7043127	8.02204091	8
15	<i>Tabebuia rosea</i>	0.38815175	3.3118227	8
	Total	16.3260278	134.291903	355

Estrato arbustivo.

Superficie 1.6872	
Especie	Individuos Total
<i>Abutilon abutiloides</i>	16.87
<i>Agonandra racemosa</i>	16.87
<i>Bauhinia divaricata</i>	16.87
<i>Brickellia coulteri</i>	33.74
<i>Bromelia pinguin</i>	33.74
<i>Caesalpinia pulcherrima</i>	50.61
<i>Casearia arguta</i>	16.87
<i>Casearia corymbosa</i>	84.36
<i>Cissus verticillata</i>	33.74
<i>Iresine caelea</i>	67.48
<i>Lasiacis divarica</i>	101.23
<i>Pisonia aculeata</i>	33.74
<i>Randia tetraacantha</i>	16.87
<i>Selenicereus undatus</i>	16.87

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

<i>Serjania mexicana</i>	84.36
<i>Serjania triquetra</i>	33.74
Suma	657.96

Estrato herbáceo.

Superficie 1.6872	
Especie	Individuos Total
<i>Elytraria imbricata</i>	2,530.8
<i>Loeselia glandulosa</i>	8,857.8
Suma	11,388.6

El volumen total por remover del estrato arbóreo es de 134.29 m³ vta., correspondiente a 355 árboles de 15 especies; así como 658 individuos del estrato arbustivo, de 16 especies; y finalmente 11,389 individuos de herbáceas, en 2 especies.

Rescate de fauna silvestre.

Previo a las actividades de desmonte se llevará a cabo un programa de rescate y reubicación de fauna silvestre, incluidas o no, en la **NOM-059-SEMARANT-2010** que pudiera presentarse en las áreas a intervenir el cual considera lo siguiente:

- La realización de recorridos matutinos del área a intervenir para ubicar nidos y madrigueras y en su momento, se realizará el rescate de las especies de fauna silvestre, especialmente aquellas especies de lento desplazamiento que se presenten en el área.
- Se destinarán áreas con las mismas condiciones ambientales para reubicar los nidos y los individuos de fauna silvestre que se rescatarán, estas actividades deberán ser registradas rigurosamente en una bitácora, en caso de que se presenten algunos organismos de fauna silvestre.

Despalme. Consiste en retirar la capa superficial (tierra vegetal) de las áreas del **proyecto** que por sus características mecánicas no serán adecuadas para el desplante de las obras. El despalme se ejecutará en el terreno en donde se construirán las obras del **proyecto**, el espesor de la capa a despalmar por lo general será de entre 20-30 cm lo cual generará 4,175 m³ aproximadamente, el retiro de tierra vegetal que contenga material orgánico se realizará por medios mecánicos y está será almacenada en un lugar específico dentro del área del **proyecto** para posteriormente, ser utilizada en las actividades de relleno o jardinería.

"VIANCOS"
VIANCOS DEL MAR S.A.P. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

Instalación de obras provisionales. En esta etapa se considera la instalación de oficinas administrativas, comedores y bodegas los cuales serán totalmente desmontables y se instalarán en las áreas de los frentes de trabajo previamente, por lo que no será necesaria la apertura de nuevas áreas adicionales a las manifestadas en el **proyecto** estas obras son:

- **Bodega:** Se contará con una bodega en donde se almacenarán los materiales y equipos que se ocuparán en la obra y se instalarán en el inicio de los frentes de trabajo para evitar afectaciones de áreas adicionales de vegetación, las bodegas se erigirán con materiales desmontables y fáciles de transportar a las áreas que así lo requieran.
- **Comedores:** Se facilitará un espacio con mesas de plástico y una lona, en donde los trabajadores podrán comer el cual se encontrará en los frentes de trabajo y para lo cual no se requerirá del desmonte de vegetación adicional.

En todas las etapas del **proyecto** se instalarán recipientes para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos generados y para el manejo de los residuos sanitarios se rentarán sanitarios portátiles en proporción de 1 sanitario por cada 10 trabajadores.

Etapa de construcción.

Cortes. Son excavaciones a cielo abierto en el terreno natural para la formación de la sección de **proyecto**, de acuerdo con las actividades de nivelación topográfica realizada previamente, cuando el material producto de las excavaciones cumpla con las especificaciones, puede ser utilizado en la formación de terraplenes, logrando con esto reducir el costo de la obra y la conservación del suelo fértil.

Nivelación. Esta actividad se realizará por un equipo de topógrafos que en el terreno indicarán y marcarán los niveles en los que deberá cortarse el terreno con el fin de eliminar el microrelieve, logrando así un terreno uniforme a lo largo de toda la superficie. Se debe obtener una pendiente constante, no erosiva y que al mismo tiempo permita el establecimiento y construcción de las obras del **proyecto**.

Excavaciones. Para el **proyecto** se construirán zanjas paralelas a las vialidades de acceso para la posterior instalación de los servicios de drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, electricidad, voz y datos.

Compactación. Se requiere de la compactación en las áreas destinadas a la construcción de la vialidad al 95% proctor de 30 cm. de espesor con material propio de la zona, esta actividad se llevará a cabo mediante el empleo de rodillos compactadores mecánicos y

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

motoconformadoras, además, se requerirá de agua no potable la cual será suministrada mediante camiones pipa, este procedimiento se le aplica a los suelos para aumentar su resistencia y disminuir la capacidad de deformación que se obtiene al someter el suelo a técnicas convenientes, que aumentan el peso específico seco, disminuyendo sus vacíos, la cual permite llevar a cabo el asentamiento de las estructuras del **proyecto**.

Pavimentos. Para el **proyecto** y andadores los pavimentos serán de concreto hidráulico.

Cimentación. La cimentación de las obras, columnas, zapatas aisladas, zapatas corridas y contratrabes serán fabricadas a base de concreto armado.

Edificación de muros, pisos y acabados. A partir del nivel de piso la estructura de las obras que integrarán el **proyecto**, castillos armados y muros de tabique rojo recocido o ligero y losas de concreto armado, los pisos de firme de cemento armado con los recubrimientos según el diseño y recubrimiento de techos de palma.

Albercas. Para su construcción se llevará a cabo la excavación de las áreas que ocuparán y se colarán las losas de lado y las losas de fondo. La construcción de la losa de fondo se iniciará con el colado de una plantilla de concreto simple de 5 cm para recibir el armado de la losa dejando las preparaciones de varilla de refuerzo para los muros de lado correspondientes, posteriormente, se procederá al colado en el que se empleará concreto premezclado, con un aditivo que tendrá un impermeabilizante integrado. Los muros de la alberca se armarán según el diseño estructural, a su vez se colocará la cimbra perimetral a la altura correspondiente, posteriormente se colará con concreto premezclado con las mismas especificaciones de la losa de fondo de la alberca y se recubrirá con el diseño.

Requerimientos de agua para la etapa de precaución del sitio y construcción.

Para la etapa de preparación del sitio y construcción, el agua cruda será satisfecha mediante pipas que operan en la zona y que cubre la demanda para los procesos de construcción que tienen lugar en la región de Punta Mita. Se estima dentro de los insumos que se requerirán 700 m³ de agua para dichas etapas.

Así mismo, se consideró que estas etapas tendrán una duración de 5 años, equivalentes a 60 meses y a 1,825 días, en la siguiente tabla se muestra el cálculo del gasto diario de agua en donde se realizó el desglose por día, mes y año en donde tenemos que 700 m³ aproximadamente = a 700,000 litros.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

Cálculo de requerimientos de agua etapa preparación del sitio y construcción		
Día	Mes	Año
700,000 l./1,095 días =	383.56 l. X 30 días =	3,068,49315 l. X 12 meses =
383.56 litros	11,506.84 litros	138,082. 19 litros

Cabe aclarar que la estimación del consumo de agua para la construcción del **proyecto** se realizó considerando la demanda para las diferentes actividades a desarrollar y el volumen de obra, por lo que la estimación diaria no es constante, es decir habrá días que el consumo se eleve y otros en los que no se requiera.

Para la ejecución de las obras del **proyecto**, se contratará personal se de forma temporal empleando un total 71 trabajadores.

Si consideramos que durante las etapas de construcción y operación del **proyecto** el gasto de agua para consumo humano se calcula en promedio 2 l. por persona, tenemos un máximo de 71 trabajadores en una jornada de 8 horas, el cálculo de agua para consumo humano es el siguiente:

Cálculo de requerimientos de agua para consumo humano			
Día	Mes	Año	5 años
71 trab. X 2 litros día =	142 litros X 26 días =	4,260 litros X 12 meses =	51,120. litros X 5 años =
142 litros	4,260 litros	44,304 litros	221,520 litros

Etapas de operación y mantenimiento.

Una vez concluida la obra, la operación y mantenimiento, consiste en revisión y reparación periódicas de eventuales daños ocultos, con el fin de mantener en óptimas condiciones de operación dándole mantenimiento a las zonas ajardinadas y a las obras exteriores del **proyecto**, así como mantenimiento preventivo durante toda la vida del **proyecto**, con una vigencia de 99 años.

Para el mantenimiento de las instalaciones se considera el cambio y sustitución de instalaciones hidráulicas, eléctricas, aire acondicionado, herrería y el cambio y reposición de algunos elementos tales como mármol en los pisos.

Requerimientos de agua potable para la operación del proyecto.

Respecto al consumo de agua potable para la etapa de operación del **proyecto**, ésta se

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.






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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

obtendrá de la red de distribución de la empresa Aguaban S.A. de C.V. para realizar el cálculo del consumo de agua potable por día para la etapa de operación del **proyecto** Vikingos, se determinó primeramente el número de usuarios, trabajadores y los empleados de todas las instalaciones y serán máximo 202 usuarios y trabajadores.

Considerando los datos anteriores, es posible calcular un requerimiento de agua potable diaria para la etapa de operación del **proyecto** esto con base en un consumo promedio por persona de 270 l/día de acuerdo con datos de la **CONAGUA**.

Número de habitantes y/o Usuarios	Litros/día.	Litros/Día.	m ³ /día
202	270	54,540.00	54.54
TOTALES		54,540.00	54.54

Cabe señalar que el consumo de agua podría llegar a ser menor dentro del **proyecto**, ya que se contempla la utilización del agua tratada de las aguas residuales para el riego de las áreas verdes y para la limpieza de áreas exteriores en general (en cumplimiento con la **NOM-003-SEMARNAT-1996**), lo que ayudaría en su operación a disminuir la cantidad de consumo de agua pronosticada con el análisis anterior. Del mismo modo, el **proyecto** considera la instalación de inodoros ecológicos ya que estos sanitarios sólo utilizan 3 litros de agua por descarga, por lo que permitirá reducir en gran cantidad el consumo y uso de agua potable de lo antes ya calculado.

Etapas de abandono del sitio.

Debido a las características del **proyecto**, no se dispone de una etapa de abandono del sitio formal, ya que, como se prevé, en desarrollos de esta naturaleza, el mantenimiento constante evitará el deterioro del inmueble y la vida útil de los materiales y equipo e instalaciones del **proyecto** no es posible estimarlos.

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

En la preparación del sitio, se recolectará todo tipo de basura generada por la limpia que se realice en todas las áreas cubiertas por vegetación anual, mismas que se compactarán; el material sobrante del despalme se dividirá como ya lo mencionamos en la recolección del suelo orgánico que se reutilizará en las áreas de ajardinamiento; el sobrante, las excavaciones para las zanjas para la cimentación producirán material terrígeno que se utilizará para las nivelaciones que así se requieran y el producto desechable de la construcción se recolectará y separará en aquellos que puedan ser reciclables o reutilizables y el sobrante que no tenga uso

"VIKINGS"
VIKINGS DEL MAR S.A.P. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

se almacenará temporalmente para su disposición en el relleno sanitario municipal junto con la vegetación compactada en tanto los trozos de madera de arbolado se triturará para utilizarse futuramente como abono orgánico.

Durante la construcción se generarán residuos en sitio, los cuales serán separados en residuos de manejo especial (**RME**), como: madera, plástico, suelo y materiales geológicos y vidrio. Reciclables, reutilizables y desechos, estos últimos también se dispondrán en el tiradero municipal en tanto que los reutilizables y reciclables se donarán a áreas de menor plusvalía donde se encuentren realizando construcciones fuera del área del **proyecto**. Respecto a los residuos de manejo especial se dispondrán en un sitio autorizado por el municipio para los **RME** por medio de un prestador de servicios autorizado.

Durante la operación y mantenimiento del **proyecto**, la gran mayoría de los residuos generados comprenden aquellos de naturaleza residuos sólidos urbanos, mientras que, algunas labores de mantenimiento generan residuos peligrosos en una cantidad mínima, mismos que serán almacenados temporalmente en sitios acondicionados especialmente para este fin, previo a ser colectados por una empresa autorizada para su transporte y disposición, recibiendo la empresa operadora del **proyecto** el manifiesto correspondiente.

Generación de residuos para la etapa de preparación del sitio y construcción.
Las aguas residuales que se generarán serán vertidas a los sanitarios del proyecto.

Residuos sólidos.

Los tipos y volúmenes de residuos sólidos no peligrosos que se generarán en las etapas de preparación del sitio y construcción serán:

-De materiales, volumen aprox.: 1,724.94 m³

Producto de corte y excavaciones: 992.24 m³

Producto de despalle: 732.70 m³

-Orgánicos, volumen aprox.: 30.86 m³

Material vegetativo: 30.59 m³

Residuos alimenticios del personal: 0.27 m³

-Reutilizables y/o reciclables, volumen aprox.: 0.54 m³

Papel y cartón producto de empaques.

Plásticos provenientes de desechos de tubos de PVC, empaques y embalajes de material y equipo, envases plásticos de bebidas.

"VIKINGS"
VIKINGS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

Residuos de metales.

Parte del material obtenido de corte excavaciones se utilizará en el interior de la superficie del terreno y otra se dispondrá donde indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

El producto de la limpieza de material vegetativo será picado e incorporado al suelo orgánico retirado durante los trabajos de despalme, una parte se utilizará en los sitios destinados para áreas ajardinadas y en donde se aplicará el programa de reforestación, el resto se depositará donde indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.

El resto de los residuos sólidos no peligrosos que se generarán en estas etapas, se acopiarán temporalmente en un área especial dentro del mismo terreno, la recolección se llevará a cabo por vehículo propio y se dispondrá donde indique el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.

Los sacos vacíos de mortero y cemento se entregarán a los recolectores de cartón, el resto de los productos de sobrantes de materiales de construcción, susceptibles a reciclaje serán acopiados temporalmente dentro del área del **proyecto**, se entregarán a diversas empresas interesadas en su reutilización o reciclaje.

Residuos peligrosos.

No se generarán residuos peligrosos dentro del área del **proyecto**, ya que el mantenimiento de la maquinaria se llevará a cabo en talleres autorizados para tal fin. En caso de derrames accidentales de aceites y combustibles automotrices, el suelo contaminado será recolectado en tambos de 200l y se contratará a una empresa autorizada para su tratamiento o disposición final.

Generación de aguas residuales durante la operación del proyecto.

Del consumo total bruto de agua potable definido para el **proyecto** deriva la necesidad de calcular un valor inicial del consumo de agua y a partir de éste, calcular el volumen de agua residual. Para ello, se estima una generación de aguas residuales equivalente al 80% del consumo total de agua potable, por lo cual el volumen máximo diario de generación de aguas residuales en el **proyecto** está relacionado directamente con los 54,540.0 litros diarios que se consumirán de agua potable que equivale a 54.54 m³ por día, en este aforo se consideró el agua residual generada por los usuarios y trabajadores del **proyecto**.

El volumen estimado de aguas residuales una vez construido el **proyecto** y en operación, será de 0.505 l/s, El agua residual será tratada en una planta de tratamiento de aguas residuales

"VIRIKODS"
VIRIKODS DEL MAR S.A. DE CV



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

(PTAR) la cual será construida para el desarrollo, con un proceso de tipo aeróbico, con capacidad de tratamiento de 1.11 L/s, cuyo efluente cumple con la normativa mexicana aplicable (**NOM-001-SEMARNAT-2021** y **NOM-003-SEMARNAT-1997**) y se utiliza en el riego de las áreas verdes.

Volumen de Aguas Residuales generadas por el proyecto.

Usuarios	m ³ /día	m ³ /día	m ³ /mes	m ³ /año
202	54.54	54.54 m ³ X .80	43.63 m ³ X 30 días	4,067.2 m ³ X 12 meses
Total de aguas residuales	54.54	43.63	1,308.96	15,707.52

Residuos sólidos durante la etapa de operación del proyecto.

Todos los residuos domésticos serán separados por su naturaleza primaria (orgánicos, inorgánicos y sanitarios) y acopiados en contenedores clasificados con tapa hermética en términos de lo establecido en la norma en la materia para su posterior retiro, mediante el servicio de recolecta autorizado que presta la empresa **GIRSA** que presta a toda la zona turística y poblaciones costeras localizados del ramal de la Cruz de Huanacaxtle – Punta de Mita – Higuera Blanca, Sayulita y San Francisco hacia la zona de la Bahía de Banderas.

Residuos sólidos diarios generados en el desarrollo.

Generadores	No	Media nacional kg	Kg/día
Habitantes (casas)	152	1.2	182.4
Trabajadores	50	0.5	25
Total de residuos	202	1.026	207.4

Considerando que el **proyecto** tendrá una ocupación total de 152 residentes del desarrollo y 50 trabajadores, que suman 202 personas se espera una generación diaria de 207.4 kg.

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

En la preparación del sitio, se recolectará todo tipo de basura generada por la limpia que se realice en todas las áreas cubiertas por vegetación anual, mismas que se compactarán; el material sobrante del despalme se dividirá en la recolección del suelo orgánico que se reutilizará en las áreas de ajardinamiento; el sobrante; las excavaciones para las zanjas para la

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

cimentación producirán material terrígeno que se utilizará para las nivelaciones que así se requieran y el producto desechable de la construcción se recolectará y separará en aquellos que puedan ser reciclables o reutilizables y el sobrante que no tenga uso se almacenará temporalmente para su disposición en el relleno sanitario municipal junto con la vegetación compactada en tanto los trozos de madera de arbolado se triturará para utilizarse futuramente como abono orgánico.

Durante la construcción se generarán residuos en sitio, los cuales serán separados en residuos de manejo especial (**RME**), como: madera, plástico, suelo y materiales geológicos y vidrio. Reciclables, reutilizables y desechos, estos últimos también se dispondrán en el tiradero municipal en tanto que los reutilizables y reciclables se donarán a áreas de menor plusvalía donde se encuentren realizando construcciones fuera del área del **proyecto**. Respecto a los residuos de manejo especial se dispondrán en un sitio autorizado por el municipio para los **RME** por medio de un prestador de servicios autorizado.

Durante la operación y mantenimiento del **proyecto**, la gran mayoría de los residuos generados comprenden aquellos de naturaleza residuos sólidos urbanos, mientras que, algunas labores de mantenimiento generan residuos peligrosos en una cantidad mínima, mismos que serán almacenados temporalmente en sitios acondicionados especialmente para este fin, previo a ser colectados por una empresa autorizada para su transporte y disposición, recibiendo la empresa operadora del **proyecto** el manifiesto correspondiente.

Generación de gases efecto invernadero.

Por las dimensiones y tipo de **proyecto**, no fue posible identificar ni determinar la generación de gases de efecto invernadero. Para todas las etapas del **proyecto** no se considera la emisión de ningún gas de efecto invernadero.

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

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

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P. DE C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

proyecto con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

Que la **promovente** solicitó a esta Oficina de Representación 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 VII y IX de la **LGEEPA** y 5 Inciso O) y Q) del **RLGEEPAMEIA**.

Que la **promovente** reviso y citó en la **MIA-P** los Artículos de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos, de la Ley General del Cambio Climático y su reglamento, de la Ley de Bienes Nacionales y su Reglamento, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los residuos (**LGPGIR**), de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, y el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (**POEGT**) que consideró, regulan las obras y actividades del **proyecto**.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).

La zona del **proyecto** se encuentra en la región 6.32 a la que le corresponde la Unidad de Ambiental Biofísica (**UAB**) 65, Sierras de la Costa de Jalisco y Colima, por el documento técnico del **POEGT**, la cual tiene una superficie de 16,531.15 Km² comprendiendo parte de la región Norte del Estado de Jalisco y Sur del Estado de Nayarit. A la **UAB** 65 le corresponde a una política ambiental de protección, preservación y aprovechamiento sustentable con una prioridad de atención baja.

Ficha técnica de la UAB 65 del POEGT.

Estado Actual del Medio Ambiente 2008:	65. Medianamente estable. Conflicto Sectorial Medio. Media superficie de ANP's. Media degradación de los Suelos. Alta degradación de la Vegetación. Sin degradación por Desertificación. La modificación antropogénica es baja. Longitud de Carreteras (km): Baja. Porcentaje de Zonas Urbanas: Muy baja. Porcentaje de Cuerpos de agua: Muy baja. Densidad de población (hab/km ²): Baja. El uso de suelo es Forestal y Agrícola. Con disponibilidad de agua superficial. Con disponibilidad de agua subterránea. Porcentaje de Zona Funcional Alta: 49.4. Media marginación social. Bajo índice medio de educación. Bajo índice medio de salud. Medio hacinamiento en la vivienda. Muy bajo indicador de consolidación de la vivienda. Bajo indicador de capitalización industrial. Bajo porcentaje de la tasa de dependencia económica municipal. Alto porcentaje de trabajadores por actividades remuneradas por municipios. Actividad agrícola con fines comerciales. Alta importancia de la actividad minera. Alta importancia de la actividad ganadera.
Escenario al 2033:	65. Inestable

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

Política Ambiental	65. - Protección, preservación y aprovechamiento sustentable
Prioridad de Atención:	65. - Baja

El **proyecto** no colinda con un Área Natural Protegida; la más cercana es la Reserva de la Biosfera; Sierra de Vallejo-Río Ameca que se localiza aproximadamente a 11 km del sitio.

Normas Oficiales Mexicanas.

Las Normas Oficiales Mexicanas que deben considerarse y observarse para la operación del **proyecto**, son las siguientes:

NOM-001-SEMARNAT-1996. Establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.

El **proyecto** contará con una planta de tratamiento de aguas residuales, disposición de lodos y capacidad necesaria para recibir y tratar las aguas residuales domésticas que generará el **proyecto** en cumplimiento con los lineamientos establecidos en por la normativa mexicana correspondiente.

NOM-041-SEMARNAT-2015. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.

Se establecerán las medidas necesarias por medio de la vigilancia ambiental para el cumplimiento de la norma. Las fuentes móviles que generarán emisiones serán los vehículos automotores en las etapas de preparación del sitio y construcción. Se contará con un programa de mantenimiento periódico a los vehículos, considerando la eficiente combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos y el buen estado mecánico. Se llevarán evidencias documentales de su cumplimiento. En el caso de vehículos automotores sujetos al programa federal de verificación vehicular, se verificará que se cuente con el registro correspondiente de cada unidad, lo anterior para el cumplimiento de los parámetros contenidos en las tablas que contemplan los Límites Máximos Permisibles de Emisión, tanto para el Método Dinámico como Estático.

NOM-043-SEMARNAT-1993. Que establece los niveles máximos permisibles de emisión a la atmósfera de partículas sólidas provenientes de fuentes fijas.

Esta norma oficial mexicana establece los niveles máximos permisibles de emisión a la atmósfera de partículas sólidas provenientes de fuentes fijas y es de observancia obligatoria

"VINGOS"
VINGOS DEL MAR S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

para los responsables de las fuentes fijas que emitan partículas sólidas a la atmósfera, con la excepción de las que se rigen por normas oficiales mexicanas específicas.

En esta norma se distinguen tres zonas, críticas la zona metropolitana de la CDMX, Monterrey y la de Guadalajara, mientras el resto del 5.2 Los niveles máximos de emisión a la atmósfera de partículas sólidas provenientes de las fuentes fijas.

NOM-044-SEMARNAT-2017. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de hidrocarburos totales, hidrocarburos no metano, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, partículas y opacidad de humo provenientes del escape de motores nuevos que usan diésel como combustible y que se utilizarán.

Esta Norma Oficial Mexicana establece los límites máximos permisibles de emisiones de monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno (NOx), hidrocarburos no metano (HCNM), hidrocarburos no metano más óxidos de nitrógeno (HCNM + NOx), partículas (Part), e incluso de amoníaco (NH₃), conforme a lo especificado en las Tablas 1, 2, 3 y 4 de la presente norma oficial mexicana; todos ellos, contaminantes provenientes del escape de motores nuevos que utilizan diésel como combustible y que se utilizarán para la propulsión de vehículos automotores con peso bruto vehicular mayor a 3,857 kg.

NOM-045-SEMARNAT-2017. Protección ambiental. - vehículos en circulación que usan diésel como combustible. -Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.

La presente Norma Oficial Mexicana establece los límites máximos permisibles de emisión expresados en coeficiente de absorción de luz o por ciento de opacidad, proveniente de las emisiones del escape de los vehículos automotores en circulación que usan diésel como combustible, método de prueba y características técnicas del instrumento de medición. Su cumplimiento es obligatorio para los propietarios o legales poseedores de los citados vehículos, Centros de Verificación Vehicular, Unidades de Verificación y autoridades competentes. Se excluyen de la aplicación de la presente Norma Oficial Mexicana, la maquinaria equipada con motores a diésel empleada en las actividades agrícolas, de la construcción y de la minería.

NOM-052-SEMARNAT-2005. Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.

Los residuos peligrosos, en cualquier estado físico, por sus características corrosivas, reactivas,

"VIKINGS"
VIKINGS DEL MAR S.A.P.L DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

explosivas, inflamables, tóxicas y biológico – infecciosas, y por su forma de manejo pueden representar un riesgo para el equilibrio ecológico, el ambiente y la salud de la población en general, por lo que es necesario determinar los criterios, procedimientos, características y listados que los identifiquen. Los avances científicos y tecnológicos y la experiencia internacional sobre la caracterización de los residuos peligrosos han permitido definir como constituyentes tóxicos ambientales, agudos y crónicos a aquellas sustancias químicas que son capaces de producir efectos adversos a la salud o al ambiente.

Esta Norma Oficial Mexicana establece el procedimiento para identificar si un residuo es peligroso, e incluye los listados de los residuos peligrosos y las características que hacen que se consideren como tales. Para el **proyecto** se contempla un Programa de Manejo de Residuos Peligrosos y el establecimiento de un Almacén Temporal para su resguardo y su posterior confinamiento, obteniendo el manifiesto correspondiente, por lo que se garantiza el cumplimiento de dicha Norma.

NOM-059-SEMARNAT-2010. Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

En virtud de que dentro del área del **proyecto** no existe prácticamente flora y fauna silvestre, de acuerdo con la lista de especies en riesgo de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, en el sistema ambiental se registró la presencia de especies de flora y fauna incluidas dentro del listado de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. En caso necesario, se rescatarán y reubicarán en sitios adecuados, los individuos que por sus características no sean capaces de desplazarse.

NOM-161-SEMARNAT-2011. Que establece los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de estos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado, así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo. Publicada en el DOF el 01 de febrero de 2013. Adiciones en DOF del 12 de noviembre del 2013. Acuerdo por el que se modifica. DOF el 05 de noviembre de 2014.

Durante la etapa de construcción se cumplirá con los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial que se generen durante la etapa de construcción, conforme lo establecen los apartados 6.1 y 6.3 de esta norma. En caso de generarse una cantidad mayor a 80 m³ de residuos de construcción y de acuerdo con la fracción VII del anexo normativo, los residuos de manejo especial estarían sujetos a un Plan de Manejo. De requerirse un plan de manejo se dará cumplimiento con la presentación y registro del Plan de Manejo conforme el apartado

"VINICOS"
VINICOS DEL MAR S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

10.3 de la norma:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (PMDUBB).

El área del **proyecto** se encuentra inscrito y regulado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit.

El uso de suelo que incide en el **proyecto** es el T25 (desarrollo turístico densidad 25 cuartos hoteleros por hectárea). Por lo que acorde al uso de suelo, el predio cuenta con un potencial de desarrollo, el cual se desprende en la siguiente tabla:

NORMATIVIDAD DE UTILIZACION DEL SUELO		T-25	Proyecto Vikings	Comentarios	
DENSIDADES PERMITIDAS	BRUTA	Nº DE VIVIENDAS / HECTAREA	13	13.02	Cumple. La diferencia de dos centésimas en número de viviendas por hectárea no es significativa en el nivel de impacto ambiental.
		M² DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA	800	767.985263	Cumple. El proyecto se ha ajustado con el fin de que el cumplimiento de las normas urbanísticas permita un desarrollo rentable sin provocar impactos ambientales significativos y, considerando el aporte del proyecto al desarrollo económico de la región. La diferencia de 33 m² con el parámetro en revisión representa solo el 4% de desviación, lo que no es relevante en términos de impacto ambiental pues se trata de viviendas de uso temporal. Además, el proyecto será sujeto a las autorizaciones que correspondan del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.
		HABITANTES / HECTAREA	50	52.085	Cumple. La diferencia de solo 2 habitantes por hectárea con la normativa en revisión representa

"VIKINGS"
VIKINGS DEL MAR S.A. P.I. DE C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

					solo el 4% de desviación, lo que no es relevante en términos de impacto ambiental pues se trata de viviendas de uso temporal. Además, el proyecto será sujeto a las autorizaciones del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.
		Nº DE CUARTOS DE HOTEL / HECTAREA	25	26.042559	Cumple. La diferencia de 1 cuarto de hotel por hectárea representa solo el 4% de desviación, lo que no es relevante en términos de impacto ambiental pues se trata de viviendas de uso temporal. Además, el proyecto será sujeto a las autorizaciones que correspondan del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.
		Nº DE JUNIOR SUITE, MASTER SUITE / HECTAREA	16.8	-	No aplica
		Nº DE DEPARTAMENT O, ESTUDIO O LLAVE HOTELERO, VILLA, CABAÑA, BUNGALOW, CASA HOTEL O RESIDENCIA TURISTICA / HECTAREA	13	13.02	Cumple. La diferencia de dos centésimas en número de unidades turísticas por hectárea no es significativa en el nivel de impacto ambiental.
	NETA	MAXIMO Nº DE VIVIENDAS POR LOTE MINIMO	0	-	No aplica
		SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE (M²)	600	536.055	Cumple. La superficie mínima de lote quedará sin efecto en términos de artículo 42 del Reglamento de Zonificación de Bahía de Banderas, debido a que

"VUKINGOS"
MIRINGOS DEL MAR S. DE RL. DE CV





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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

					el proyecto se sujetará al mecanismo de compensación que determine el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.
		HABITANTES / HECTAREA NETA (MAXIMA)	67	74.6195385	Cumple. Se considera que el número real de habitantes por hectárea será inferior al 67, pues el tipo de residencias que se desarrollará son de uso vacacional por lo que la mayor parte del año permanecen deshabitadas. La diferencia numérica de habitante por hectárea no representa un impacto ambiental adicional.
		FRENTE MINIMO (ML)	30	-	No aplica en términos del artículo 42 del Reglamento de Zonificación de Bahía de Banderas.
		LOTE PROMEDIO (M2)	□	-	No aplica
		HABITANTES / HECTAREA (PROMEDIO)	□	-	No aplica
		DENSIDAD NETA HOTELERA MAXIMA (CUARTOS/HA)	35.5	37.30	Cumple. La diferencia de 2 cuartos por hectárea no es significativa en el nivel de impacto ambiental.
		MAXIMO Nº DE CUARTOS DE HOTEL POR LOTE MINIMO	□	-	No aplica
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	SUPERFICIE MINIMA SIN CONSTRUIR (%)		70	78	Cumple. Se contará con el 78 % de la superficie del proyecto libre de edificaciones.
	SUPERFICIE MAXIMA DE DESPLANTE (INDICE C.O.S.)		0.30	0.22	Cumple. la superficie de desplante respecto de la superficie total del predio representa el 22 %.
NIVELES MAXIMOS DE CONSTRUCCION (sin considerar sótanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónico siempre y			4	2	Cumple. Todas las construcciones contarán con un máximo de dos niveles de edificación
INTENSIDAD	INTENSIDAD	NUMERO DE	1.20	0.37	Cumple. La superficie de

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

DE UTILIZACION DEL SUELO	D MAXIMA DE CONSTRUCCION (C.U.S.)	VECES EL AREA DEL PREDIO			construcción representa una fracción de 0.37 veces la superficie del predio, cuando éste tiene permitido hasta 1.2 veces.
ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO	AREAS HABITACIONALES Y DE USOS MIXTOS	Nº DE CAJONES POR LOTE PRIVATIVO		2	Cumple. Todos los lotes privativos contarán con dos lugares de estacionamiento, habrá además 10 lugares de estacionamiento para visitas y 42 cajones para carros de golf en el área de acceso a la playa.
ÁREA DE DONACIÓN PARA DESTINOS (Porcentaje del área bruta de aplicación de la acción de urbanización a ejecutar)			10	4	Cumple. En términos del Artículo 150Bis de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, al constituirse en régimen condominal e incluir una planta de tratamiento de aguas residuales.
RESTRICCIONES DE EDIFICACION	FRONTALES (ML)	HACIA ELEMENTOS VIALES	15		No aplica. Se trata de un desarrollo en condominio que al quedar sin efecto la superficie mínima de lote, pasa lo mismo con las restricciones de edificación; que si embargo serán de más de 3 metros en todos los casos para mantener las áreas de servidumbre como zonas de conservación con vegetación nativa
	LATERALES (ML)	COLINDANTE CON ELEMENTOS VIALES	3		
		COLINDANTE CON LOTE			
	TRASERAS (ML)	COLINDANTE CON ELEMENTOS VIALES	5		
COLINDANTE CON LOTE					

Con fundamento en el artículo 42 del Reglamento de Zonificación de Bahía de Banderas:

"VIKINGS"
VIKINGS DEL MAR S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

Artículo 42.- Cuando en este tipo de zonas se constituya en régimen condominal:

- Se podrán agrupar viviendas y unidades turísticas y sus instalaciones complementarias de acuerdo al mecanismo instrumentado de compensación de áreas dentro del **proyecto** Turístico integral, previa autorización de la dependencia.
- Quedará sin efecto la superficie mínima del lote, pero se deberá respetar la densidad de cuartos de hotel por hectárea zonificada en que se encuentre el **Proyecto** Turístico Integral, asimismo las superficies libres, quedarán determinadas exclusivamente como espacios verdes y espacios abiertos para garantizar su conservación.

Respecto de la superficie de donación, se tiene que el artículo 150 bis de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, establece en su último párrafo que la donación municipal será de 4 % de área neta del fraccionamiento cuando éste se constituya bajo el régimen de Condominio y cuente con planta de tratamiento de aguas residuales.

Como se puede observar, el **proyecto** cumple cabalmente con la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, las desviaciones de los límites señalados cuando mucho se acercan al 4 %, lo que en términos del impacto ambiental no es significativo pues se trata de un **proyecto** que se ubica en un área destinada al desarrollo turístico residencial, dirigida a un sector de la sociedad con elevado nivel adquisitivo, que valora la preservación del estado natural del entorno y tiene la capacidad económica para mantener las propiedades en buenas condiciones aun cuando su uso sea muy esporádico. Por otro lado, se encuentra en proceso de evaluación en la Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en Nayarit, el Estudio Técnico Justificativo para el cambio de uso de suelo de terrenos forestales que requiere el **proyecto**, el cual fue ingresado el 20 de mayo de 2024 y tiene el número de bitácora 18/DS-0102/05/24. Los dos trámites (la **MIA-p** y el **ETJ**) garantizarán que el desarrollo del **proyecto** se lleve a cabo atendiendo las mejores prácticas de conservación de los servicios ambientales del sitio, así como las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales previstos, como será el pago al fondo forestal que determine la Oficina de Representación en la resolución del **ETJ**, entre otras medidas previstas, que sustentan la viabilidad del **proyecto**.

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

Que la fracción IV del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación de la **promovente** de incluir en la **MIA-P** una descripción del Sistema Ambiental (**SA**), así como

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

señalar la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **proyecto**; es decir, primeramente se debe delimitar el **SA** correspondiente al **proyecto**, para posteriormente realizar una descripción del citado **SA**; asimismo, debe detectarse el área de influencia del **proyecto** para valorar el desarrollo de la problemática ambiental en la citada área de influencia.

Delimitación del sistema ambiental (SA).

Para delimitar el Sistema Ambiental se considera utilizar criterios de carácter administrativo como unidades de gestión ambiental para aquellos casos en los que el **proyecto** se ubique en una zona regulada por un ordenamiento ecológico territorial o bien, usos de suelos permitidos por algún tipo de plan de desarrollo urbano; factores sociales como poblaciones, municipios etcétera; usos de suelo y tipos de vegetación; rasgos geomorfológicos cuenca y microcuenca.

Con base en la continuidad de los ecosistemas y el análisis de los componentes ambientales más relevantes, se delimitó en sistema ambiental acotándolo a un polígono que mantiene una vegetación homogénea de selva baja, que ha sido afectada por desarrollos inmobiliarios y turístico los cuales deberían adaptarse al entorno para aprovechar la riqueza escénica de la zona; El sistema ambiental también incluye las microcuencas 1 y 2, así como la Unidad de Gestión Ambiental 3 D9 y una fracción de la Unidad de Gestión Ambiental 3 D8, ya que para ésta última, respecto de su hidrología subterránea, se identificó permeabilidad baja en materiales consolidados, lo que provoca que el agua pluvial escurra superficialmente.

Así pues, la superficie del Sistema Ambiental está determinada en 3,483,271.00 m², es decir **348.32** hectáreas.

Delimitación del Área de Influencia (AI).

Para los efectos directos se determinó que el área donde se desplantará del **proyecto** será la superficie donde mayormente se resentirán los impactos ambientales de las obras y actividades que componen el **proyecto**.

Para delimitar el área de influencia que considere también los efectos indirectos, se analizó la estimación del área de influencia por ejecución de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, la estimación del área de influencia de viento para el sitio, la generación de residuos y descarga de aguas residuales, así como la generación de ruido.

En virtud de que todo el frente de costa se encuentra en un dinámico proceso de construcción y por lo tanto de transformación del sitio y en la Zona de Influencia se delimitó

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

un polígono de 24.2 ha donde se puede observar el mismo fenómeno y yéndonos hacia el sistema ambiental se seleccionaron 348.32 ha que en engloban a las dos anteriores y se puede observar que la transformación del sitio se está dando solo la zona costera a aprovechando la belleza escénica del mar.

Medio biótico.
Vegetación.

De acuerdo con los el sistema geográfico **SIGEIA** el área del **proyecto**, su zona de influencia y sistema ambiental, una vegetación Secundaria Arbustiva de Selva baja caducifolia, con elementos de selva mediana caducifolia, apareciendo en su área de influencia con elementos de selva perennifolia en las áreas donde pasan pequeñas escorrentías en épocas de lluvias que permanecen húmedas durante casi todo el año.

Estrato arbóreo.

Superficie de CUS (2.06 ha)				
I D	Nombre científico	Área Basal	Volumen m ³ RTA	Número de individuos
1	<i>Attalea cohune</i>	1.22678237	15.2433913	19
2	<i>Brosimum alicastrum</i>	3.23191635	24.0442581	19
3	<i>Bursera instabilis</i>	0.094549	0.46156214	8
4	<i>Bursera simaruba</i>	2.89532466	23.2041387	64
5	<i>Carica papaya</i>	0.22340406	0.71993274	27
6	<i>Coccoloba barbadensis</i>	0.16545444	0.75369766	14
7	<i>Crescentia alata</i>	0.07477091	0.28137423	4
8	<i>Cupania glabra</i>	0.92308324	6.70501509	37
9	<i>Ficus cotinifolia</i>	0.63727273	6.35765989	19
10	<i>Heliocarpus pallidus</i>	0.78521355	4.17046008	37
11	<i>Hintonia latiflora</i>	0.02424574	0.02567467	4
12	<i>Jacaratia mexicana</i>	1.70177381	8.67926589	27
13	<i>Lysiloma divaricatum</i>	3.24977252	32.3116085	60
14	<i>Spondias purpurea</i>	0.7043127	8.02204091	8
15	<i>Tabebuia rosea</i>	0.38815175	3.3118227	8
	Total	16.3260278	134.291903	355

Estrato arbustivo.

Superficie 1.6872	
Especie	Individuos Total

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

<i>Abutilon abutiloides</i>	16.87
<i>Agonandra racemosa</i>	16.87
<i>Bauhinia divaricata</i>	16.87
<i>Brickellia coulteri</i>	33.74
<i>Bromelia pinguin</i>	33.74
<i>Caesalpinia pulcherrima</i>	50.61
<i>Casearia arguta</i>	16.87
<i>Casearia corymbosa</i>	84.36
<i>Cissus verticillata</i>	33.74
<i>Iresine calea</i>	67.48
<i>Lasiacis divarica</i>	101.23
<i>Pisonia aculeata</i>	33.74
<i>Randia tetraacantha</i>	16.87
<i>Selenicereus undatus</i>	16.87
<i>Serjania mexicana</i>	84.36
<i>Serjania triquetra</i>	33.74
Suma	657.96

Estrato herbáceo.

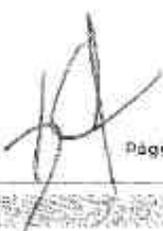
Superficie 1.6872	
Especie	Individuos Total
<i>Elytraria imbricata</i>	2,530.8
<i>Loeselia glandulosa</i>	8,857.8
Suma	11,388.6

El volumen total por remover del estrato arbóreo es de 134.29 m³ vta., correspondiente a 355 árboles de 15 especies; así como 658 individuos del estrato arbustivo, de 16 especies; y finalmente 11,389 individuos de herbáceas, en 2 especies.

Fauna.

Se determinó la riqueza faunística en la superficie representativa del **proyecto** Vikingos mediante la realización de muestreos de campo con la finalidad de registrar especies durante los meses de noviembre de 2023 a enero de 2024.

A partir de las metodologías de muestreo, se registraron 61 especies en la superficie del **proyecto** Vikingos.





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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

Especies registradas en el sitio del proyecto		
Nombre científico	Nombre común	NOM-059
<i>Rhinella marina</i>	Sapo marino	
<i>Smilisca baudinii</i>	Rana mexicana de árbol	
<i>Boa sigma</i>	Boa	Pr
<i>Oxybelis aeneus</i>	Bejuquillo	
<i>Trimorphodon paucimaculatus</i>	llamacoa de noche	
<i>Anolis nebulosus</i>	Roño de paño	
<i>Hemidactylus frenatus</i>	Besucona	
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr
<i>Sceloporus utiformis</i>	Roño de suelo	
<i>Urosaurus bicarinatus</i>	Roñito	
<i>Phyllodactylus lanei</i>	Pata de res	
<i>Aspidoscelis communis</i>	Huico cola roja	Pr
<i>Aspidoscelis lineattissimus</i>	Huico cola azul	Pr
<i>Ortalis wagleri</i>	Chachalaca ventricastaña	
<i>Columbina inca</i>	Tortolita escamosa	
<i>Columbina passerina</i>	Tortola coquita	
<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma aliblanca	
<i>Zenaida macroura</i>	Huilota	
<i>Piaya cayana</i>	Cucu ardilla	
<i>Cynanthus latirostris</i>	Colibrí pico ancho	
<i>Amazilia rutila</i>	Colibrí canelo	
<i>Fregata magnificens</i>	Fragata	
<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote	
<i>Cathartes aura</i>	Aura	
<i>Buteo brachyurus</i>	Aguiluilla cola corta	
<i>Buteo plagiatus</i>	Aguiluilla gris	
<i>Ciccaba virgata</i>	Buho tropical	
<i>Melanerpes chrysogenys</i>	Carpintero enmascarado	
<i>Dryocopus lineatus</i>	Carpintero grande crestirrojo	
<i>Micrastur semitorquatus</i>	Halcón collarajo	Pr
<i>Eupsittula canicularis</i>	Perico frente naranja	Pr
<i>Xiphorhynchus flavigaster</i>	Trepador de dorso rayado mayor	
<i>Empidonax trailii</i>	Mosquerito de Trail	
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis bienteveo	
<i>Myiozetetes similis</i>	Luis gregario	
<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tirano melancólico	
<i>Tityra semifaciata</i>	Titira puerquito	

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A. DE C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

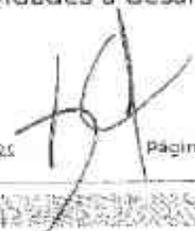
<i>Calocitta colliei</i>	Hurraca hermosa carinegra	
<i>Cyanocorax sanblasianus</i>	Chara colimense	
<i>Thryophilus sinaloa</i>	Chivirín sinaloense	
<i>Poliophtila caerulea</i>	Perlita piis	
<i>Cassidix melanicterus</i>	Cacique	
<i>Icterus cucullatus</i>	Bolsero dorso rayado	
<i>Leiothlypis celata</i>	Chipe oliváceo	
<i>Leiothlypis ruficapilla</i>	Chipe de coronilla	
<i>Setophaga petechia</i>	Chipe amarillo norteño	
<i>Setophaga coronata auduboni</i>	Chipe grupidorado común	
<i>Cyanocompsa parellina</i>	Colorín azul negro	
<i>Passerina leclancherii</i>	Colorín ventridorado	
<i>Saltator coerulescens</i>	Pepitero gris	
<i>Didelphis virginiana</i>	Tlacuache	
<i>Diclidurus albus</i>	Murciélago fantasma	
<i>Artibeus jamaicensis</i>	Murciélago frutero	
<i>Sciurus colleai</i>	Ardilla gris del Pacífico	
<i>Liomys pictus</i>	Ratón espinoso pintado	
<i>Urocyon cinereoargenteus</i>	Zorra gris	
<i>Mephitis macroura</i>	Zorrillo listado	
<i>Spilogale pygmaea</i>	Zorrillo pigmeo	
<i>Nasua narica</i>	Tejón	
<i>Procyon lotor</i>	Mapache	
<i>Dicotyles tajaçu</i>	Pecarí	

Se registraron 6 especies listadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, de las cuales la Clase *Reptilia* presentó el mayor número de especies con alguna categoría de protección.

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

Que la fracción V del Artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, dispone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P** uno de los aspectos fundamentales del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, que es la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el **proyecto** puede ocasionar; en este apartado es donde la **promovente** debe enfocar su análisis a criterios de decisión establecidos en el artículo 44 del **RLGEEPAMEIA**, a fin de evaluar los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse

"VIRIDIOS"
 VIRIDIOS DEL MAR S.A. DE C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, y demuestre que la utilización de recursos naturales respetará la integralidad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. Asimismo, la fracción VI del artículo 12 del **RLGEEPAMEIA** en análisis, establece que la **MIA-P** debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el **proyecto**.

De acuerdo con la metodología de evaluación descrita en la **MIA-P**, los impactos potenciales por cada componente ambiental derivados de la implementación del **proyecto** y las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la **promovente** son:

ETAPA DE PREPARACIÓN DEL SITIO				
Fuente de cambio	Componente impactado	Perturbación (impacto)	Medidas de mitigación o compensación	Control y Seguimiento
Despalme	Suelo	Erosión	Se pretende conservar como ajardinados y reforestados con especies nativas de la región las áreas abiertas del proyecto; no se requiere realizar obras para los servicios en virtud de que el proyecto se encuentra en un área urbanizada que dispone de todos los servicios indispensables para su operación.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución del programa de conservación de suelos mediante las actividades de jardinería y trasplante de ejemplares rescatados, se hará el seguimiento de % de éxito.
	Flora	Perdida de la cobertura vegetal	Aún con la ocupación del proyecto lo cual provoca un impacto residual dentro del terreno, se aplicará como medida compensatoria la siembra de vegetación nativa, y la reubicación de los pocos ejemplares de arbolado, sin dejar suelo desnudo expuesto a la erosión en las áreas que así lo permitan.	Se tomará registro dentro de las bitácoras de la correcta ejecución de las actividades de jardinería y trasplante de ejemplares rescatados, se hará el seguimiento de % de éxito.

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

	Fauna	Afectación a especies de Fauna Silvestre	Este impacto prácticamente es inexistente debido a la escasa y eventual presencia de Fauna Silvestre en el sitio, sin embargo, en caso de presentarse alguna especie de lenta movilidad, será rescatada y reubicada a su área de distribución nativa dentro del Sistema Ambiental.	Se llevará una bitácora donde se registrarán los avistamientos de fauna silvestre terrestre, indicando las acciones realizadas para su protección.
	Atmósfera	Emisión de partículas de polvo	Durante la etapa de preparación del sitio y de construcción, como toda obra, generan polvos y aunque a muy baja escala, emisiones de combustión de equipo que se utiliza, por lo que se cubrirá todo el predio con tapiales que puedan reducir las emisiones horizontales y para la atmósfera solamente se utilizará maquinaria en buen estado y con los filtros necesarios para reducir las emisiones de combustión.	Se realizará inspección de semanal del buen estado de los tapiales. Se realizará riego diario de las áreas de construcción para evitar emisión de polvos. Se registrará en la bitácora de cumplimiento ambiental el control de mantenimiento de vehículos y maquinaria.
Uso de maquinaria y equipo	Fauna	Ahuyentamiento de fauna por generación de vibraciones en el suelo	Solamente se utilizará maquinaria en buen estado, a las cuales se les colocará los suficientes filtros que disminuyan la emisión de carbono y la emisión de ruidos que podrían generar contaminación acústica.	Se registrará en la bitácora de cumplimiento ambiental el control de mantenimiento de vehículos y maquinaria.
	Atmósfera	Emisión de ruidos y partículas	Sólo se utilizará maquinaria en buen estado, dotada de filtros necesarios para reducir las emisiones tanto sonoras como de partículas de	Se registrará en la bitácora de cumplimiento ambiental el control de mantenimiento de

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P. DE C.V.



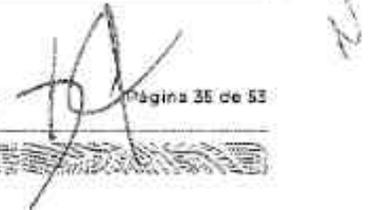
Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

			combustión.	vehículos y maquinaria.
Almacena miento de material y equipo	Suelo	Derrames posibles	El material y equipo almacenado es a muy baja escala, pero es susceptible de provocar derrames, por lo que se prestará especial cuidado en evitar dichas situaciones acondicionando las áreas destinadas para estos fines, en el entendido de que son obras provisionales y al final de su vida útil serán desmontadas y restauradas las obras ocupadas.	Se registrará en la bitácora de cumplimiento ambiental la generación y disposición adecuada de residuos peligrosos generados por derrames accidentales.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN				
Fuente de cambio	Componente impactado	Perturbación (impacto)	Medidas de mitigación o compensación	Control y Seguimiento
Transporte de materiales	Suelo	Ocupación permanente del suelo	No se sobrepasará el Coeficiente de ocupación del suelo autorizado por el municipio en la Licencia de Construcción correspondiente.	Se verificará por el encargado ambiental del proyecto que se respeten las superficies de desplate y que se mantengan vegetadas las superficies libres de edificación. Se registrará en los reportes de cumplimiento.
	Atmósfera	Dispersión de partículas	En el transporte de los materiales a granel, se cubrirán las cajas con lonas para evitar su dispersión a la atmósfera.	Se realizará inspección diaria del cumplimiento de esta medida.
	Fauna	Ahuyentamiento por transporte de materiales	No se transitará por áreas de selva, ya que, por el proceso de urbanización, ha sido prácticamente eliminada la fauna nativa, sin embargo, se tendrá especial cuidado con aquella fauna silvestre con	Se llevará una bitácora donde se registrarán los avistamientos de fauna silvestre terrestre, indicando las acciones realizadas para su protección.

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

			costumbres de vivir en áreas antropogénicas como es el caso de la iguana y el garrobo, para evitar el atropellamiento de ejemplares.	
Almacena- mientos temporale s	Paisaje	Afectación del paisaje por obras provisionales	Las obras provisionales que, junto con el movimiento de la construcción, la generación de ruidos, que son comunes en cualquier tipo de obra, como se ha comentado, se cercará con tapiales que no solamente eviten la dispersión de partículas, sino que también visualmente amortigüen tal afectación.	Se realizará inspección semanal de los tapiales de la obra para reparación inmediata de cualquier indicio de deterioro.
	Suelo	Ocupación del suelo y posibles derrames	Se pretende llevar a cabo una obra limpia, recolectando periódicamente los materiales de la construcción; previa disposición se realizará la separación de los reutilizables o reciclables y solamente el restante se depositará en el relleno sanitario.	Se dará puntual seguimiento a la descarga de concreto con el fin de evitar el lavado de los camiones revoladores en el sitio del proyecto , de ser necesario se destinará un sitio para contener provisionalmente el concreto sobrante, el cual será dispuesto adecuadamente.
Construcción de edificio	Atmósfera	Emisión de ruidos y partículas	Los tapiales que se instalarán, desde la preparación del sitio, se mantendrán hasta la terminación del proyecto , solamente se trabajarán horarios diurnos para no molestar a vecinos que ya disponen de áreas construidas muy cercanas al proyecto , la maquinaria estará en perfecto estado y con sus filtros necesarios para	Se mantendrá un registro de cada vehículo y maquinaria que se incorpora a la etapa de construcción y se verificará que tenga sus servicios preventivos en orden.

"VIKINGOS"
 WIKINGOS DEL MAR S.A. DE C.V.





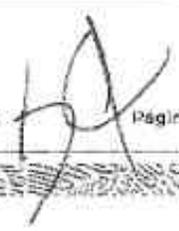
Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

			disminuir los ruidos que deben quedar dentro de los decibeles marcado por la normatividad.	
--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------	--

ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO				
Fuente de cambio	Componente impactado	Perturbación (impacto)	Medidas de mitigación o compensación	Control y Seguimiento
Abastecimiento y consumo de agua	Agua potable	El consumo de agua potable.	El desarrollo contará con una planta de tratamiento cuyo efluente podrá ser utilizado para el aseo de pisos, riegos y otras actividades que no sean de consumo directo.	Se verificará que las instalaciones y accesorios para el consumo de agua, sean ahorradores. Se llevará una bitácora de operación de la PTAR para verificar la calidad del efluente de manera que sea óptima para su uso en riego de áreas verdes y limpieza de exteriores.
Ocupación y operación del proyecto	Ajardinamiento	Ocupación final del suelo	Construir el proyecto de alta calidad paisajística y ambiental, que guarda sus rasgos muy particulares, constituye un gran reto, para no contrastar con su entorno, por lo que su diseño busca integrarse con el entorno urbanizado.	Se verificará que se destinen los 8,523.11 m ² previstos para área verde con vegetación nativa, y se realizará un registro de jardinería complementaria en las áreas de estacionamientos y acceso a la playa.
Áreas de conservación y restauración de áreas impactadas	Suelo	Restauración	El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) autorizado por el Municipio de Bahía de Banderas, permite la instalación de las obras inmobiliarias y servicios mismo que es respetado por el proyecto , sin incluir en el C.O.S. las obras exteriores no edificadas (no techadas) tales	Se llevará una bitácora de manejo de áreas verdes y ajardinadas.

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.






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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

			<p>como canchas, estacionamientos, entre otros, sin dejar suelos desnudos que provoquen procesos erosivos y los espacios abiertos estarán sujetos a un constante mantenimiento para no provocar plagas o daños visuales al sitio.</p> <p>Las superficies de vialidades, estacionamientos y andadores incluirán obras de drenaje pluvial y se mantendrá la mayor cantidad de área permeable que sea posible para la recarga al acuífero.</p>	
	Flora	Ajardinamiento y reforestación	<p>Como lo hemos mencionado, el proyecto contempla dentro de sus espacios abiertos, área a restaurarse con vegetación nativa de la región.</p>	<p>Se verificará que las actividades de reforestación y jardinería no se introduzcan especies invasoras, que representen algún riesgo para las especies de flora y fauna nativa.</p>

Durante todas las etapas del **proyecto** se contemplarán la instalación provisional de letrinas tipo SANIRET para el uso de los trabajadores a razón de una por cada 15 trabajadores, para evitar el fecalismo al aire libre. Se colocarán tanques de "Rotoplas" elevados con conexión a regaderas para que, una vez terminada su labor, puedan realizar su aseo personal los empleados que así lo requieran.

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

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

"VIRVIDOR"
VIRVIDOR DEL MAR S.A.S. DE C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

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** se consideraron los siguientes pronósticos.

Pronóstico del escenario del sistema ambiental sin proyecto y sus actividades operativas.

El **proyecto** constará de una serie de residencias, que ya han sido descritas y además contará con la infraestructura de apoyo, servicios y esparcimiento, mismas que serán emplazadas en las áreas más favorables, es decir, donde cause menos impacto en la topografía y evitando en lo posible el derribo de arbolado; y así ejercer la menor presión a los ecosistemas por desplante a nivel de suelo, buscando la integración del desarrollo al paisaje, siendo cuidadosos de los materiales, colores y formas a emplear.

Dicho **proyecto** se localizará en un área con vocación turística, que dispone de todos los servicios urbanos que se requieren para su correcta operación y que se desarrollará como condominio en donde los servicios estarán a cargo de los condóminos y no presentarán una carga para el municipio. La vegetación existente no es de alta relevancia para la conservación y existe poca fauna en el predio fauna, ya que la mayor parte del área colindante ya se encuentra ocupada por desarrollos turísticos y habitacionales, tendencia que se puede ir incrementando hacia dentro del predio sin regulaciones adecuadas, resultando afectación directa a los pocos recursos que se tienen de flora y fauna silvestre.

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto sin medidas de mitigación.

El **proyecto** denominado "Vikingos" se localiza en el lote identificado como RT11B ubicado al pie de la carretera en el km 11.6 de la carretera La Cruz de Huanacastle-Punta de Mita en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con una superficie de 29,183.45 m², y una construcción con los índices (**C.O.S.** y **C.U.S.**) respecto a lo autorizado.

El predio está catalogado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas como apto para desarrollos turísticos costeros, la vegetación existente no es muy relevante, la fauna silvestre es escasa, sin embargo, el **proyecto** pretende dejar en pie áreas verdes mejorando la calidad de supervivencia que tienen actualmente, lo cual traerá un beneficio no solo a la vegetación si no a la fauna silvestre asociada. No se pretende la construcción de un centro de población permanente sino, áreas de ocupación temporal de quienes desean vacacionar en las épocas de demanda turística, es decir, existirán propietarios que no ocuparán por largo tiempo dichas áreas las cuales estarán sujetas a un mantenimiento constante para no disminuir su alta calidad paisajística y ambiental, debemos recordar que la vegetación existente no es de

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

alta relevancia.

En relación a los servicios requeridos para su operación, existen disponibles en las inmediaciones del predio los servicios básicos requeridos como es el caso de agua potable (que será dotado por Aguaban S.A. de C.V.), electricidad, y se construirá una planta de tratamiento, quedando los servicios de restantes a cargo del Condominio, como lo son, seguridad, alumbrado, limpieza y mantenimiento de vialidades internas etc. recolección y disposición de residuos, etc., además se instalará un almacén temporal debidamente diseñado para no derramar residuos dentro del propio almacén pero precautoriamente quedará el piso impermeabilizado con cemento e inclinaciones hacia fosas impermeabilizadas que permitan su limpieza total; para dichos residuos se contratará a una empresa especializada en su manejo y debidamente registrada ante la **SEMARNAT** para que haga el traslado periódico a su destino final a sitios autorizados por la **SEMARNAT** obteniendo el manifiesto correspondiente.

Los pronósticos futuros, con respecto a la tendencia actual, de la zona litoral, por las dimensiones del **proyecto**, no tiene ni beneficios ni perjuicios por ser un **proyecto** habitacional, que contará con todos los servicios a su cargo y no colinda con la zona federal.

Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación proyecto incluyendo las medidas de mitigación.

En el análisis que se realizó en el capítulo correspondiente a los impactos ambientales y sus medidas de mitigación, se incluyeron aquellas puntuales, así como las que pudieran traspasar las barreras del predio, ofreciendo las medidas de mitigación que permitan conservar en un estado de un alto estándar de calidad no solamente escénico sino también ambiental al sitio.

Con las medidas de mitigación propuestas se pretende aumentar significativamente la cobertura vegetal de las áreas destinadas como verdes; por otro lado, los diferentes programas que se aplicarán se pretende una obra limpia en las etapas de preparación del sitio y construcción y con un adecuado mantenimiento la operación conservara las bellezas escénicas del **proyecto** planteado.

El **proyecto** favorecerá la zona al convertirla en un verdadero polo de atractivo, generando derrama económica y laboral que actualmente son muy necesarias por la inestabilidad económica, no solamente del municipio sino de todo México. El **proyecto** no causará impactos adicionales a los contemplados, ni modificará la estructura y funcionalidad dentro de la zona, debido a que es una zona ya consolidada.

“VIXINGOS”
VIXINGOS DEL MAR S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

II. Análisis Técnico.

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

Que del análisis realizado por esta Oficina de Representación a la **MIA-P** del **proyecto**, se observa que éste cumple cabalmente con la normatividad aplicable de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas; asimismo, se tiene que el 20 de mayo de 2024, se recibió para su evaluación, el Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales (**ETJ-CUSTF**) en el predio del **proyecto**, el cual fue registrado con el número de bitácora 18/DS-0102/05/24; por lo que la presente autorización se condicionará para que previo al inicio de actividades, el **promoviente** haya obtenido la autorización correspondiente del **CUSTF**.

Al respecto, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, determina que las medidas y acciones propuestas por la **promoviente** en la **MIA-P** presentada, son 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**.

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 Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que la **promoviente** 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.

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

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 y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º Inciso O) y Q), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación 27 de julio de 2022, que se citan a continuación: 1º, 3º Inciso A), fracción VII, subinciso a), 33, 34 tercer párrafo y 35 fracción X inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el Considerando 7 del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. – La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado **"VIKINGOS"**, propuesto a ubicarse en el predio denominado RT-14, al pie de la carretera en el km 11.6 de la carretera La Cruz de Huanacastle-Punta de Mita en el municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Se autoriza la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional residencial horizontal que incluye 38 lotes habitacionales, áreas públicas, cancha de pádel, gimnasio, áreas de servicios, áreas comunes y 38 residencias en cada uno de los lotes habitacionales, misma que será desarrollado en un polígono con una superficie total de 29,183.45 m² en las siguientes coordenadas:

Coordenadas UTM del Polígono Predio Propiedad

Cuadro de Construcción					
Coordenadas UTM					
V	X	Y	V	X	Y
1	452843.1794	2295208.1433	24	452676.8377	2295154.0618

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

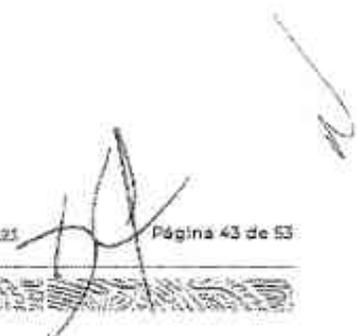
2	452803.8455	2294999.9164	25	452680.019	2295156.2445
3	452754.873	2295018.3189	26	452683.2776	2295158.3327
4	452766.7679	2295042.5869	27	452686.7504	2295160.7716
5	452739.3385	2295057.0553	28	452690.109	2295162.9268
6	452727.3026	2295029.4442	29	452693.1543	2295165.1084
7	452728.3026	2295034.3393	30	452696.383	2295167.7415
8	452729.3026	2295041.5219	31	452699.4923	2295170.8792
9	452730.3026	2295051.2612	32	452704.7978	2295176.4646
10	452731.3026	2295062.2353	33	452712.7884	2295187.1859
11	452732.3026	2295070.4494	34	452715.4912	2295194.0204
12	452733.3026	2295078.7747	35	452716.8364	2295197.8056
13	452734.3026	2295086.2792	36	452719.0238	2295204.8926
14	452735.3026	2295090.1601	37	452721.5193	2295212.1876
15	452736.3026	2295102.5805	38	452723.0905	2295216.3008
16	452737.3026	2295130.7131	39	452723.9749	2295218.8255
17	452738.3026	2295133.4214	40	452726.4706	2295222.788
18	452739.3026	2295135.906	41	452731.1964	2295225.3686
19	452740.3026	2295138.4366	42	452736.1912	2295225.2202
20	452741.3026	2295140.5497	43	452768.1729	2295215.9874
21	452742.3026	2295142.6892	44	452809.0801	2295225.298
22	452743.3026	2295146.857	45	452829.1249	2295217.7095
23	452744.3026	2295149.3601			
SUPERFICIE = 29,183.45 m2					

Tablas de resumen de los conceptos y superficies que integran el **proyecto**:

Resumen de superficies del proyecto.

Concepto	Superficies
Área de cesión	1,168.75
Área de ingreso	647.45
Área verde	1,172.40
Área de paso a playa	1,024.38
Canchas	531.72
Construcciones	13,970.49
Estacionamiento (Golf)	501.84
Servidumbre	6,400.83
Vialidades	3,766.85
	29,183.48

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

Superficie detallada de los diversos elementos del **proyecto**.

LOTE	M ²	M ² DESPLANTE	M ² ÁREA VERDE	P.B. M ² PERGOLA	P.A. M2 PERGOLA	M2 P.B.	M2 P.A.	M ² CONSTRUCCIÓN	COS %	CUS%
1	504.64	362.41	142.23	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	30.97	0.54
2	507.43	369.82	137.61	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	30.8	0.53
3	531.31	413.12	118.19	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.42	0.51
4	539.34	411.55	127.79	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	28.98	0.5
5	543.46	397.03	146.43	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	28.76	0.5
6	525.91	372.43	153.48	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.72	0.51
7	490.93	369.81	121.12	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	31.84	0.55
8	514.34	367.34	147	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	30.39	0.53
9	507.48	372.53	134.95	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	30.8	0.53
10	514.81	373.25	141.56	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	30.36	0.53
11	558.89	399.84	159.05	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	27.97	0.48
12	510.56	385.89	124.67	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	30.62	0.53
13	492.33	359.06	133.27	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	31.75	0.55
14	503.48	354.26	149.22	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	31.05	0.54
15	513.94	351.61	162.33	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	30.41	0.53
16	522.69	353.03	169.66	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.9	0.52
17	502.98	365.22	137.76	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	31.08	0.54
18	527.37	383.56	143.81	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.64	0.51
19	621.24	381.26	239.98	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	25.16	0.44
20	526.5	366.35	160.15	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.69	0.51
21	563.85	370.87	192.98	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	27.72	0.48
22	519.4	365.98	153.42	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	30.09	0.52
23	526.87	365.97	160.9	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.67	0.51
24	526.87	366.12	160.75	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.67	0.51
25	526.87	353.36	173.51	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.67	0.51
26	590	342.73	247.27	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	26.49	0.46
27	540	336.75	203.25	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	28.95	0.5
28	540	336.38	203.62	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	28.95	0.5
29	538.64	337.8	200.84	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.02	0.5
30	560.34	347.14	213.2	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	27.9	0.48
31	526.87	352.65	174.22	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.67	0.51
32	526.87	352.12	174.75	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.67	0.51
33	526.87	352.06	174.81	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	29.67	0.51
34	608.95	370.18	238.77	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	25.67	0.44
35	571.05	360.03	211.02	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	27.37	0.47

"VIXINDOS"

VIXINDOS DEL MAR S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

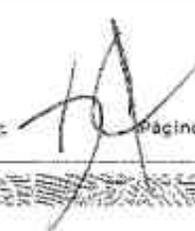
36	593.98	395.42	198.56	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	26.32	0.46
37	584.34	382.5	201.84	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	26.75	0.46
38	539.92	373.06	166.86	127.59	33.88	156.31	114.37	270.68	28.95	0.5
39 ACC. PLAYA ESTC.	1,525.01	1,525.01	0	00		0	0	0	0	0
40 AREA VERDE	287.45	0	287.45	00		0	0	0	0	0
41 AREA VERDE	447.33	0	447.33	00		0	0	0	0	0
42 DONACIÓN	107.87	0	107.87	00		0	0	0	0	0
43 DONACIÓN	1060.88	0	1060.88	00		0	0	0	0	0
44 ACCESO GIMNASIO	647.45	647.45	0	00		218.7	0	218.7		
CANCHAS	531.72	531.72	0	00		0	0	0	0	0
VIALIDAD	3766.95	3766.95	0	00		0	0	0	0	0
TOTAL	29,183.48	20,660.37	8,523.11	4,848.42	1,287.44	6,377.23	4,564.81	10,942.04	0.2185	0.3749

El área total del predio donde se llevará a cabo el Cambio de Uso de Suelo corresponde a una superficie de 2.06 ha., como a continuación se detalla:

Superficie propuesta y cambio de uso de suelo

CONCEPTO	Superficies	Remoción de vegetación (m ²)	Sin Remoción de vegetación (m ²)
Área de cesión	1,168.75	0	1,168.75
Área de ingreso	647.45	647.45	0
Área verde	953.63	0	953.63
Gimnasio	218.75	218.75	0
Área de paso a playa	1,023.17	1,023.17	0
Canchas	531.72	531.72	0
Construcciones	13,970.49	13,970.49	0
Estacionamiento (Golf)	501.84	501.84	0
Servidumbre	6400.83	0	6400.83
Vialidades	3,766.85	3,766.85	0
TOTAL	29,183.48	20,660.27	8,523.21

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I DE C.V.



2



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

Estrato arbóreo.

Superficie de CUS (2.06 ha)				
ID	Nombre científico	Área Basal	Volumen m ³ RTA	Número de Individuos
1	<i>Attalea cohune</i>	1.22678237	15.2433913	19
2	<i>Brasimum alicastrum</i>	3.23191635	24.0442581	19
3	<i>Bursera instabilis</i>	0.094549	0.46156214	8
4	<i>Bursera simaruba</i>	2.89532466	23.2041387	64
5	<i>Carica papaya</i>	0.22340406	0.71993274	27
6	<i>Coccoloba barbadensis</i>	0.16545444	0.75369766	14
7	<i>Crescentia alata</i>	0.07477091	0.28137423	4
8	<i>Cupania glabra</i>	0.92308324	6.70501509	37
9	<i>Ficus cotinifolia</i>	0.63727273	6.35765989	19
10	<i>Heliocarpus pallidus</i>	0.78521355	4.77046008	37
11	<i>Hintonia latiflora</i>	0.02424574	0.02567467	4
12	<i>Jacaratia mexicana</i>	1.70177381	8.67926589	27
13	<i>Lysiloma divaricatum</i>	3.24977252	32.3116085	60
14	<i>Spondias purpurea</i>	0.7043127	8.02204091	8
15	<i>Tabebuia rosea</i>	0.38815175	3.3118227	8
	Total	16.3260278	134.291903	355

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

SEGUNDO. - La presente autorización tendrá vigencia de **20 (veinte) años** para realizar las actividades de preparación del sitio, construcción, 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 la vigencia de la autorización, deberá solicitarlo a esta Oficina de Representación mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya; si ingresara la solicitud de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del **proyecto**.

TIKINGOET
FUNDOS DEL MAPS S. R. L. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

Asimismo el ingreso del trámite de ampliación de plazo podrá 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, no se autoriza la ejecución de caminos de acceso y obras asociadas que se ubique fuera del predio del **proyecto**, queda estrictamente prohibido desarrollar cualquier otro tipo de obras distintas a las señaladas en la presente autorización, sin embargo; en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Oficina de Representación, atendiendo a lo dispuesto en el término **QUINTO** del presente oficio.

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

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

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

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

proyecto que se pretenden modificar:

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

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

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

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una

"VERIFICAR"
VINCULOS DEL MAR S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

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

1. Previo al inicio de obras y actividades del **proyecto**, el **promovente** deberá contar con la autorización del Estudio Técnico Justificativo para el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos forestales en una superficie de 20,660.27 m².
2. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, deberá mantener en un lugar visible cerca del acceso al predio, un letrero que indique el nombre del **proyecto** y el número del presente oficio resolutivo con el que se autoriza la Manifestación de Impacto Ambiental.
3. Establecer un programa de Manejo de Residuos Sólidos, en el cual se establezca la separación, valorización y compactación de los mismos, previo al inicio del proyecto y en término no mayor a 3 meses deberá de presentar copia del contrato de servicio de recolección de residuos sólidos para aquellos que no sean susceptibles de aprovechamiento.
4. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **RLGEEPAMEIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
5. Establecer un programa de supervisión, en el cual se designe un responsable con capacidad técnica suficiente, para detectar aspectos críticos, desde el punto de vista ambiental y que pueda tomar decisiones, definir estrategias o modificar actividades nocivas.
6. Respetar durante la ejecución de las diferentes etapas del **proyecto**, los límites máximos permisibles establecidos en la **NOM-080-SEMARNAT-1994**, referente a los niveles máximos de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados o en circulación y su método de medición, publicada en el DOF el 13 de enero

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

de 1995.

7. El horario de operación de la maquinaria estará delimitado exclusivamente de 6:00 a 18:00 horas, para respetar los límites de ruidos establecidos.
8. En caso de verificar la presencia de poblaciones de flora y fauna catalogadas como endémicas, raras, amenazadas, sujetas a protección especial o en peligro de extinción en la zona del **proyecto**, la **promovente** deberá implantar un programa de rescate y manejo debidamente avalado por algún centro de investigación y/o institución de educación superior de prestigio en la materia, que considere las medidas y acciones de protección y conservación que aseguren su permanencia en el área, de acuerdo con sus requerimientos de hábitat.
9. Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SEDESU**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, el **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
10. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo, si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto, deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
11. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A. DE C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.

12. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
13. Para el manejo y control de especies, deberá hacer lo correspondiente al trámite de solicitud de autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales para los casos de captura y reubicación de algún ejemplar de fauna silvestre de atribución de la Dirección General de Vida Silvestre de la **SEMARNAT**; asimismo, deberá garantizar que el sitio de destino cuente con un grado de conservación aceptable para su supervivencia. Para ello deberá presentar a esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** y a la Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, previo al evento de reubicación el protocolo diseñado para tal evento, el cual deberá contener:
 - Las características de los ejemplares de fauna a reubicar.
 - Los motivos de la reubicación.
 - Descripción con fotografías del sitio de destino y criterios de selección.
 - La anuencia del propietario del predio para la reubicación y destino de los ejemplares de fauna silvestre.
14. Finalmente, 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.
15. Deberá notificar a esta Oficina de Representación el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO. - La **promovente** deberá elaborar y presentar para su análisis y verificación a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit informes de cumplimiento de los términos

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.R.L DE C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

y condicionantes del presente Resolutivo y de las acciones de compensación y mitigación propuestas por la **promovente** que fueron retomados de la **MIA-P** en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado con una periodicidad anual durante los primeros 10 (diez) días hábiles de enero y en toda la vigencia del **proyecto**. Los informes deberán ser complementados con anexos fotográficos y/o videos. Una copia del acuse de recibo de este informe deberá ser presentado a esta Oficina de Representación. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

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

DÉCIMO. - La **promovente**, será 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 **LGEIPA**.

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 **RLGEEPAMEIA**.

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

DECIMOTERCERO. - Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEIPA**, su **RLGEEPAMEIA** y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante recurso de

"VIXINGOS"
VIXINGOS DEL MAR S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/3159/2024

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. Diego Orendain Ruiz Escoto**, en su calidad de Representante Legal de la persona moral denominada **VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. 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 Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6, fracción IV, 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, firmo la Arq. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"




SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN
NAYARIT

ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. C. Lia Saraj Castro Díaz de León. - Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit. - Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano - Encargado de la Oficina de Representación para la Protección del Medio Ambiente en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento y efecto.
- c.c.e.p. Mtro. Alejandro Pérez Hernández. - Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento y efecto.
- c.c.p. ARCHIVO **18NA2024TD018**

No. Bitácora: **18/MP-0133/03/24**
XXGD/mlr/vj/cc

"VIKINGOS"
VIKINGOS DEL MAR S.A.P.I. DE C.V.



