



**C. DESARROLLOS COMERCIALES DE ORIZABA, S.A DE C.V.  
PRESENTE**

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), correspondiente al proyecto "BINNIGUENDA-CLUB DE PLAYA (1ra ETAPA)", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, presentado por el C. Rufino Fierro Díaz en su calidad de representante legal de la empresa Desarrollos Comerciales de Orizaba, S.A. de C.V., en lo sucesivo el **promoviente**, con pretendida ubicación en Sector A, Manzana 22, Lotes 2 y 3, Desarrollo Turístico Bahías de Huatulco, Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca, y

**RESULTANDO**

- I. Que el 05 de septiembre de 2018, ingresó ante esta Delegación Federal, el escrito sin fecha, mediante el cual el C. Rufino Fierro Díaz en su calidad de Representante Legal presentó la MIA-P del proyecto, para su correspondiente evaluación y resolución en materia de impacto ambiental, misma que quedó registrada con el número de proyecto **200A2018TD052**.
- II. Que el 11 de septiembre de 2018, registrado con el número de documento 20DFI-04234/1809, el **promoviente** ingresó a esta Delegación la publicación del extracto de la manifestación de impacto ambiental del **proyecto** a través del diario Tiempo de Oaxaca de fecha 07 de septiembre de 2018.
- III. Que con fecha 20 de septiembre de 2018, esta Delegación, a través del oficio SEMARNAT-SGPA-UGA-1228-2018, notificó el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental al municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca; con el fin de que realizará las manifestaciones que considerará oportunas al proyecto en referencia, sin que hasta la fecha se tenga respuesta alguna.
- IV. Que con fecha 20 de septiembre de 2018, esta Delegación, a través del oficio SEMARNAT-SGPA-UGA-1229-2018, notifico el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental a la Secretaría de Medio Ambiente, Energías y Desarrollo Sustentable del Estado de Oaxaca; con el fin de que realizará las manifestaciones que considerará oportunas al proyecto en referencia. Sin que hasta la fecha se tenga respuesta alguna.
- V. Que mediante oficio SEMARNAT-SGPA-UGA-1294-2018 de fecha 05 de noviembre de 2018, esta Delegación solicitó al **promoviente** la presentación de información que ampliara y aclarara la contenida en la MIA-P del proyecto.
- VI. Que con oficio ingresado el 22 de noviembre de 2018, registrado con número 20DFI-05208/1811, el **promoviente** presentó a esta Delegación la información adicional solicitada al proyecto para continuar con la evaluación del mismo.
- VII. Que con oficio ingresado el 24 de enero de 2019, registrado con número 20DFI-00191/1901, el **promoviente** presentó a esta Delegación la información en alcance del proyecto para continuar con la evaluación del mismo.

**CONSIDERANDO**

1. Esta Delegación Federal es competente para analizar, evaluar y resolver la **MIA-P del proyecto**, de conformidad con lo establecido en los artículos 14, 26 y 32 Bis fracciones I, III, XI y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 12, 13, 15, 15-A, 16, 17-A, 17-B y 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1, 5 fracción X, 28 fracciones VII, IX y X, 30, 34, 35, 35 Bis, 35 Bis 1 y 35 Bis 3 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 1, 4 fracción I, III, 5º incisos O) fracción II, Q) y R) fracción II, 9, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 44, 45, 47 y 50 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 38, 39 y 40 fracción IX, inciso c del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012; y del Trámite SEMARNAT-04-002-A Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en la modalidad particular del Acuerdo por el que se dan conocer todos los trámites y servicios inscritos en el Registro Federal de Trámites y Servicios que aplica la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de mayo de 2003.



Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 22 febrero de 2019.

- Que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 5 fracción X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEPA), 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; por lo que el **proyecto** que nos ocupa encuadra en los supuestos de los Artículos 28 fracciones VII (Cambios de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas), IX (Desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros) y R) fracción II (Cualquier actividad que tenga fines u objetivos comerciales) de la LGEPA y 5º incisos O) fracción II (Cambio de uso de suelo de áreas forestales a cualquier otro uso) y Q) (Construcción y operación de hoteles que afecten ecosistemas costeros) de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Por lo anterior, esta Delegación Federal con fundamento en el Artículo 35 de la LGEPA, una vez presentada la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular, iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajustará a la formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Secretaría se sujeta a lo que establecen los ordenamiento antes invocados, 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 que resulten aplicables; asimismo, se evaluarán 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.
- Que el procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (PEIA) es el mecanismo previsto por la LGEPA, 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.

Para cumplir con este fin, el **promovente** presentó una MIA en su modalidad particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que se considera procedente, por ubicarse en la hipótesis del Artículo 11 último párrafo del REIA.

- Que una vez integrado el expediente de la MIA-P del **proyecto**, fue puesto a disposición del público, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, con base en lo establecido en los Artículos 34 de la LGEPA y 38 del REIA, y al momento de elaborar la presente resolución, esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas o denuncias por parte de algún miembro de la sociedad u organismo no gubernamental.

## 5. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

Que de conformidad con lo referido por el **promovente** en la MIA-P, en la información complementaria y sobre todo en la información al alcance, el **proyecto** se desarrollará en una superficie total de 17,928.21 m<sup>2</sup>, la cual se distribuye en dos lotes, el Lote 2 tendrá una superficie de 4,544.10 m<sup>2</sup> y el Lote 3 13,384.11 m<sup>2</sup>, donde también se pretende el cambio de uso de suelo en la superficie total de ambos predios. El proyecto comprende lo siguiente en el Lote 2: caseta de acceso (baño y oficina), conjunto de villas 1 (3 villas con 2 recamaras, 2 baños, sala y cocineta), conjunto de villas 2 (4 villas con 2 recamaras, 2 baños, sala y cocineta), Lote 3: Conjunto de villas (3 villas con 2 recamaras, 2 baños, sala y cocineta), conjunto de villas 4 (5 villas con 2 recamaras, 2 baños, sala y cocineta), Bungalows (15 bungalows con recamara, baño, estancia y cocineta), club de playa (alberca, restaurant, club de playa (alberca, restaurant, cocina, baños, asoleadero, bar, montacargas, bodegas y elevadores) y área de resguardo provisional de especies rescatadas, quedando la disposición de la siguiente manera:

Polígono	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie sin obra civil (área para resguardo provisional de especies rescatadas)
LOTE 2	4,544.10	
LOTE 3	13,384.11	2629.72
ZOFEMAT	965.3812	

  

Obra	Áreas que integran	Superficie que ocupa m <sup>2</sup>
<b>LOTE 2</b>		
Caseta de acceso	Baño y oficina	67.05
Conjunto de villas 1 (CV1)	3 villas con 2 recamaras, 2 baños, sala y cocineta	428.92
Conjunto de villas 2 (CV2)	4 villas con 2 recamaras, 2 baños, sala y cocineta	571.90
		<b>1067.87 m<sup>2</sup></b>
<b>LOTE 3</b>		
Conjunto de villas 3 (CV3)	3 villas con 2 recamaras, 2 baños, sala y cocineta	429.01
Conjunto de villas 4 (CV4)	5 villas con 2 recamaras, 2 baños, sala y cocineta	715.00

BINNIGUENDA-CLUB DE PLAYA (Ira ETAPA)



Obra	Áreas que integran	Superficie que ocupa m <sup>2</sup>
Bungalows	15 Bungalows con recámara, baño, estancia y cocineta	919.06
Club de playa	Alberca, restaurant, cocina, baños, asoleadero, bar, montacargas, bodegas y elevadores.	1570.36
Área de resguardo provisional de especies rescatadas	Sitio donde se colocarán las especies rescatadas, para posteriormente ser reubicadas en áreas verdes.	2629.72
<b>ZOFEMAT</b>		<b>6,263.15</b>
Polígono	Utilizado para Grnato	965.3812

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

**Preparación del sitio:**

- Delimitación y señalamiento de predios
- Rescate y reubicación de especies de flora y fauna
- Desmante y despalmé del área a construir (CUS)

**Construcción**

- Trazo y nivelación
- Cortes y excavaciones
- Acarreos dentro y fuera de la obra
- Cimentación
- Cadenas, contra trabes, castillos y columna
- Muros y pisos
- Construcción de alberca
- Instalaciones hidráulicas y sanitarias
- Instalaciones eléctricas
- Acabados en general
- Limpieza en obra civil

**Operación y mantenimiento**

Una vez que se concluya la etapa de construcción se da inicio a la operación del proyecto, aunado al mantenimiento que es diario y algunas reparaciones ante eventos impredecibles.

**6. INSTRUMENTOS NORMATIVOS**

Que para el sitio de pretendida ubicación del **proyecto** existen instrumentos jurídicos de índole ambiental a los cuales se debe sujetar el desarrollo del mismo, señalando el **promoviente** que aunque el proyecto se localiza dentro de la Región Marina Prioritaria RMP 36, Región Terrestre Prioritaria RTP 129 de la Sierra Sur y Costa de Oaxaca, Sitio RAMSAR Cuencas y Corales de la Zona Costera de Huatulco y el Acuífero de Huatulco, justifica la concordancia para su realización y señala que se llevarán a cabo medidas preventivas de mitigación y de compensación; además de ubicarse en la UAB 144 que cuenta con una política ambiental de protección, aprovechamiento sustentable y restauración y asociados del desarrollo, agricultura, minería y turismo, y que al **proyecto** le aplica los artículos 28, fracciones VII, IX y X, 30 de la LGEEPA, así como el artículo 5, incisos O, Q) y R) del REIA. Lo anterior porque se trata de la construcción de un desarrollo inmobiliario que afectan ecosistemas costeros, asimismo, se pretende el cambio de uso de suelo en terrenos con vegetación forestal.

Que de acuerdo a lo referido en la MIA-P y corroborado por esta Unidad Administrativa, las diversas obras y actividades del **proyecto** estarán sujetas a lo establecido en las siguientes Normas Oficiales Mexicanas (NOM):

NORMA OFICIAL MEXICANA	VINCULACIÓN CON EL PROYECTO
NOM-041-SEMARNAT-2015	Establece los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible, misma que se observará por los vehículos que se utilicen durante la remodelación y los de los huéspedes durante la operación.
NOM-045-SEMARNAT-2006	Niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyen diésel como combustible. Norma que deberán observar los vehículos que se utilicen durante la remodelación.



Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 22 febrero de 2019.

NORMA OFICIAL MEXICANA	VINCULACIÓN CON EL PROYECTO
NOM-052-SEMARNAT-2005	Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. Norma que será observada durante la remodelación y operación del proyecto.
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.

De lo anterior el **promoviente** deberá presentar evidencias del cumplimiento que efectúe a dichas Normas en los reportes que se señalan en la **Condicionante 1** de este oficio. En ese sentido, y de acuerdo con la información presentada en la MIA-P esta Delegación no encontró en los instrumentos jurídicos en comento, restricción alguna que limite el desarrollo del **proyecto**.

### CARACTERIZACION AMBIENTAL

- Que de acuerdo con lo establecido por la **promoviente** en la **MIA-P**, para la delimitación del sistema ambiental del **proyecto** se consideraron los siguientes aspectos:

El sitio propuesto para el proyecto se ubica en los lotes 2 y 3, Sector A, Manzana 22, Desarrollo Turístico Bahías de Huatulco, Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca; para la delimitación del sistema ambiental, se consideró las dimensiones del proyecto, la ubicación y características, y considerando que la microcuenca abarca todo se tomó como sistemas ambiental.

El tipo de clima presente en el SA corresponde al cálido subhúmedo, se caracteriza por temperatura media anual mayor de 22°C y temperatura del mes más frío mayor de 18°C, lluvias en verano y canícula en el mes de julio, precipitación anual de 500 a 1500 mm y precipitación del mes más seco entre 0-60 mm. Las temporadas máximas de temperatura se presentan de mayo a octubre, mientras que las mínimas ocurren en enero y diciembre. La máxima variación en la temperatura se presenta en enero con 25.6°C y el mes de mayo con 29.8.

Los tipos de suelos que predominan en la zona del proyecto son regosol eútrico, mientras que el sistema ambiental se adiciona el suelo de tipo cambisol eútrico, sin embargo, en las áreas con mayor pendiente, los suelos suelen ser litosoles. La descripción de estas unidades es la siguiente: regosol eútrico, son suelos someros en la mayoría de los casos (0 a 60 cm de profundidad), se encuentran en los macizos cerriles sobre pendientes mayores al 15%, edafológicamente, este suelo se caracteriza por ser de desarrollo joven, presentan los minerales dominantes de la roca que les da origen; cambisol eútrico son suelos jóvenes en proceso de cambio y con poco a moderado desarrollo; en el subsuelo presentan una capa que parece más suelo que roca, forman terrones y el suelo no está suelto, la textura varía de franca a franca arenosa, tiene adhesividad y plasticidad ligera y un buen drenaje interno; el color es rojo oscuro en seco y negro en húmedo; presenta un horizonte superficial de color oscuro, rico en materia orgánica, pH ácido, puede presentar acumulación de algunos materiales como la arcilla, carbonato de calcio, fierro, manganeso, entre otros.

El SA pertenece a la región hidrológica RH-21 Costa de Oaxaca (Puerto Ángel), dentro de la cuenca Río Copalita y otros, esta cuenca está conformada por dos subcuencas: Río Copalita al noreste y San Pedro Pochutla al sureste). Las corrientes de agua perennes principales son: Copalita, Magdalena, Huatulco y Coyula, y las corrientes de agua intermitentes son: Tángolunda, Todos Santos, Cuajinicuil, El Zapote, Súchitl, Cacaluta, Limón, Cacalutilla y La Pózona.

El proyecto se encuentra dentro del sitio RAMSAR Cuencas y Corales de la Zona Costera de Huatulco, así como en la Región Marina Prioritaria 36 Huatulco; la Región Terrestre Prioritaria 129 Sierra Sur y Costa de Oaxaca y con el Acuífero de Huatulco.

La vegetación secundaria de selva baja caducifolia que se ubica en el entorno del sitio del Proyecto presenta un regular estado de conservación y una biodiversidad disminuida de flora y fauna, en donde será removido un volumen de 16,1009 m<sup>3</sup>, de los cuales se identificaron 2 especies que se encuentran en categoría de amenazadas dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010 las cuales son *Handroanthus impetiginosus*, y *Guaicum coulteri*, en cuanto a fauna se encuentra a *Ctenosaura pectinata* presente para el sitio del proyecto la cual está en categoría de amenazada dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010, sin embargo dichas especies no se verán afectadas de manera directa, aunque deberán de tomarse las medidas pertinentes para su protección.



**IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, ASÍ COMO SUS MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN**

8. Que en atención a lo establecido en la fracción V del artículo 12 del Reglamento de la LGEEPA (REIA), el **promovente** de acuerdo con la información presentada en la MIA-P identificó como impactos ambientales significativos que se pudieran generar por el desarrollo del **proyecto** los siguientes:

1. Susceptibilidad del suelo a procesos de erosión y compactación por el desmonte de la vegetación existente.
2. Generación de ruido y partículas de polvo por la ejecución de obras y actividades en las distintas etapas de proyecto.
3. Disminución de la captación de agua pluvial por las obras permanentes que se pretenden construir.
4. Se ahuyentará la fauna existente en el sitio del proyecto debido a las actividades de desmonte y despalle, así como por la presencia de personal laborando en las distintas etapas del proyecto.
5. Existirá una demanda de agua potable, así como la generación de aguas residuales y residuos sólidos en las distintas etapas del proyecto, siendo la etapa de operación en la cual se generará el mayor impacto por este tipo de residuos.
6. Alteración en el paisaje al integrarse en el sitio del proyecto estructuras permanentes ajenas a las nativas.

Efecto de lo anterior el **promovente** estableció medidas que pretenden prevenir, controlar, mitigar y compensar los impactos ambientales que pudiera generar el desarrollo del **proyecto**, las cuales consisten en la elaboración e implementación de las siguientes actividades y/o programas:

- a) Utilización de maquinaria y equipo en buen estado mecánico para minimizar la emisión de gases y que cuenten con silenciador para igualmente minimizar el ruido a generarse.
- b) Las aguas residuales serán canalizadas a la red sanitaria municipal toda vez que el sitio del proyecto cuenta con los servicios básicos de urbanización.
- c) Se realizará el manejo adecuado de los residuos generados en cada una de las etapas del proyecto, además de realizar limpieza en el sitio del proyecto.
- d) Planear la adecuada disposición de residuos en coordinación con las autoridades y realizar la recolección programada de residuos sólidos generados durante las diversas etapas del proyecto, incluyendo residuos considerados de manejo especial, materiales sobrantes y residuos de tipo urbano.
- e) Delimitación de la zona donde se realizará el proyecto, con el fin de no realizar afectaciones fuera del mismo.
- f) Reforestación en una superficie igual a la afectada, dentro del parque urbano Rufino Tamayo con especies nativas.

Al respecto, esta Delegación considera que las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la **promovente** a través del desarrollo y ampliación de las actividades en mención, son técnica y ambientalmente viables de llevarse a cabo, mismas que deberán ser complementadas con el desarrollo de un Programa de Manejo Ambiental, para lo cual deberá ajustarse a lo establecido en la condicionante 1 del presente oficio, toda vez que a través de su aplicación se evitará la generación de desequilibrios ecológicos o alteraciones a la integridad funcional de ecosistema que pudieran suscitarse por el desarrollo del **proyecto**.

**ANÁLISIS TÉCNICO**

9. Que de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 44 del REIA, en el cual se establece que la Secretaría deberá considerar durante el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras y actividades a desarrollarse en los ecosistemas, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas que forman parte, por periodos indefinidos, esta Delegación establece lo siguiente:

1. Toda vez que se trata de un proyecto a realizarse dentro de la zona urbana de Bahías de Huatulco, este se sujetará al plan de desarrollo urbano de dicha localidad.
2. El proyecto se ubica en la UGA 054 del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio del Estado de Oaxaca (POERTEO), con uso recomendado para ecoturismo, uso no recomendado para el turismo, este último resulta ser incongruente, ya que el proyecto tiene los atributos de tipo socioeconómico desde su origen, hay que mencionar que la zona Huatulco ha dado factibilidad para el desarrollo de esta actividad que se lleva a cabo desde el año de 1985 cuando comenzaron las obras para convertir a Huatulco en el quinto Centro Integralmente Planeado de FONATUR, mucho antes que se emitiera el POERTEO, y en la zona hotelera destinada al turismo. Además las medidas de prevención,



Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 22 febrero de 2019.

mitigación y compensación establecidas en la MIA-P y la información complementaria disminuyen sensiblemente el deterioro ambiental sumado a que el proyecto no se ubica en zonas inundables.

3. El proyecto contempla modificar la topografía debido a las actividades de cimentación y construcción definitiva del área del proyecto.
  4. Se generará un impacto sobre la calidad del paisaje derivado de la construcción de las obras contempladas para el **proyecto**.
  5. Se reducirá la capacidad de infiltración del agua al subsuelo debido a la aplicación de concreto, lo que puede aumentar la cantidad de agua pluvial que buscará cauces naturales aumentando con esto la capacidad de arrastre de dichos cauces.
  6. Se producirá una mayor generación de residuos sólidos urbanos y aguas residuales derivados de la etapa de operación del **proyecto**.
  7. La ponderación de los impactos ambientales sobre el sistema que representa el área del proyecto permite aseverar que serán puntuales y pueden ser mitigados con las medidas preventivas, mitigación y compensación adecuadas.
  8. Que el uso de la Zona Federal será únicamente ornamental, por lo tanto no se autoriza la construcción de obra civil, ni remoción de vegetación forestal dentro del polígono correspondiente a la zona federal.
10. Que con base en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos en los considerandos que integran la presente resolución, en donde se considera la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Delegación 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, siempre y cuando el **promoviente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada en la **MIA-P**, como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que disponen los Artículos 8, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4, 5 fracciones II y X, 28 fracciones VII, IX y X, 33, 34, 35 primer párrafo, fracción II y último párrafo, 35 Bis último párrafo, y 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3 fracciones IX, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, III, IV y VII, 5, incisos O, Q) y R), 9, 10, fracción II, 12, 14, 37, 38, 39, 44, 45, fracción II, 46 fracción I, 47 primer párrafo, 48 y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 2, fracción XXX, 38, 39 y 40 fracción IX inciso c del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 18, 26, 32 bis, fracción XI la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, 13, 16 fracción X y 57 fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el ejercicio de sus atribuciones, 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:

**TERMINOS:**

**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 "BINNIGUENDA-CLUB DE PLAYA (1ra ETAPA)", promovido por el C. Rufino Fierro Díaz en su calidad de Representante Legal, con pretendida ubicación con pretendida ubicación en Sector A, Manzana 22, Lote 2 y 3, Desarrollo Turístico Bahías de Huatulco, Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca.

El **proyecto** ocupa una superficie total de 17928.21 m<sup>2</sup>, la cual se distribuye en dos lotes, el Lote 2 tendrá una superficie de 4544.10 y el Lote 3 13384.11, donde también se pretende el cambio de uso de suelo en la superficie total de ambos predios. El proyecto comprende lo siguiente en el Lote 2: caseta de acceso (baño y oficina), conjunto de villas 1 (3 villas con 2 recamaras, 2 baños, sala y cocineta), conjunto de villas 2 (4 villas con 2 recamaras, 2 baños, sala y cocineta), Lote 3: Conjunto de villas (3 villas con 2 recamaras, 2 baños, sala y cocineta), conjunto de villas 4 (5 villas con 2 recamaras, 2 baños, sala y cocineta), Bungalows (15 bungalows con recamara, baño, estancia y cocineta), club de playa (alberca, restaurant, club de playa (alberca, restaurant, cocina, baños, asoleadero, bar, montacargas, bodegas y elevadores) y área de resguardo provisional de especies rescatadas, quedando la disposición de la siguiente manera:

Polígono	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie sin obra civil (área para resguardo provisional de especies rescatadas)
LOTE 2	4544.10	
LOTE 3	13384.11	2629.72
ZOFEMAT	965.3812	

  

Obra	Áreas que integran	Superficie que ocupa m <sup>2</sup>
"BINNIGUENDA-CLUB DE PLAYA (1ra ETAPA)"		



Obra	Áreas que integran	Superficie que ocupa m <sup>2</sup>
<b>LOTE 2</b>		
Caseta de acceso	Baño y oficina	67.05
Conjunto de villas 1 (CV1)	3 villas con 2 recamaras, 2 baños, sala y cocineta	428.92
Conjunto de villas 2 (CV2)	4 villas con 2 recamaras, 2 baños, sala y cocineta	571.90
		<b>1067.87 m<sup>2</sup></b>
<b>LOTE 3</b>		
Conjunto de villas 3 (CV3)	3 villas con 2 recamaras, 2 baños, sala y cocineta	429.01
Conjunto de villas 4 (CV4)	5 villas con 2 recamaras, 2 baños, sala y cocineta	715.00
Bungalows	15 Bungalows con recamara, baño, estancia y cocineta	919.06
Club de playa	Alberca, restaurant, cocina, baños, asoleadero, bar, montacargas, bodegas y elevadores	1570.36
Área de resguardo provisional de especies rescatadas	Sitio donde se colocarán las especies rescatadas, para posteriormente ser reubicadas en áreas verdes.	2629.72
		<b>6,263.15</b>
<b>ZOFEMAT</b>		
Polígono	Utilizado para Ornato	965.3812

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

**Preparación del sitio:**

La etapa de preparación del sitio consistirá en las actividades: Limpieza y delimitación del predio; desmonte y despalle; trazo y nivelación y finalmente, retiro de escombros y material producto de la limpieza.

**Construcción**

- Trazo y nivelación
- Cortes y excavaciones
- Acarreos dentro y fuera de la obra
- Cimentación
- Cadenas, contra trabes, castillos y columna
- Muros y pisos
- Construcción de alberca
- Instalaciones hidráulicas y sanitarias
- Instalaciones eléctricas
- Acabados en general
- Limpieza en obra civil

**Operación y mantenimiento**

Una vez que se concluya la etapa de construcción se da inicio a la operación del proyecto, aunado al mantenimiento que es diario y algunas reparaciones ante eventos impredecibles.

El **proyecto** se ubicará en las coordenadas UTM siguientes: Datum WGS84, Zona 14 Q

LOTE 2		
VÉRTICE	X	Y
1	807181.57	1743561.74
2	807164.08	1743562.39
3	807126.69	1743559.44
4	807114.7	1743604.8
5	807094.71	1743631.33
6	807110.85	1743643.51
7	807144.81	1743630.35
8	807151.5	1743627.78
9	807164.05	1743627.84
10	807171.32	1743629.6

LOTE 3		
VÉRTICE	X	Y
1	807361.8684	1743667.855
2	807354.6205	1743643.192
3	807358.7386	1743615.43
4	807358.51	1743572.12
5	807296.22	1743578.14
6	807214.95	1743560.53
7	807186.72	1743561.59
8	807176.13	1743630.78
9	807192.8	1743634.88
10	807236.32	1743645.33
11	807267.43	1743637
12	807295.56	1743634.72
13	807323.9518	1743656.048
14	807321.3731	1743659.088
15	807331.9912	1743670.822

Conjunto de Villas (CV1)		
VÉRTICE	X	Y
1	807160.383	1743613.04
2	807162.262	1743598.21

Conjunto de Villas (CV2)		
VÉRTICE	X	Y
1	807175.7635	1743591.591
2	807171.1183	1743590.875

BINNIGUENDA-CLUB DE PLAYA (1ra ETAPA)



**SEMARNAT**  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



**2019**  
AÑO DEL CUARENTENARIO DEL  
EMILIANO ZAPATA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0028/09/18.  
OFICIO: SEMARNAT-SGPA-UGA-0123-2019.  
ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P.

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 22 febrero de 2019.

Página 8 de 15

Conjunto de Villas (CV1)		
VÉRTICE	X	Y
3	807158.2	1743597.7
4	807156.793	1743595.88
5	807156.318	1743596.25
6	807152.839	1743595.81
7	807152.692	1743596.97
8	807148.63	1743596.46
9	807147.223	1743594.64
10	807146.749	1743595.01
11	807143.27	1743594.57
12	807143.119	1743595.76
13	807139.057	1743595.24
14	807137.649	1743593.43
15	807137.175	1743593.79
16	807133.696	1743593.35
17	807131.855	1743607.89
18	807136.766	1743608.51
19	807136.577	1743610
20	807141.24	1743610.59
21	807141.428	1743609.1
22	807146.339	1743609.72
23	807146.151	1743611.21
24	807150.814	1743611.8
25	807150.998	1743610.34
26	807155.909	1743610.97
27	807155.721	1743612.45

Conjunto de Villas (CV2)		
VÉRTICE	X	Y
3	807171.3466	1743589.393
4	807165.4544	1743588.639
5	807166.2261	1743590.12
6	807161.581	1743589.404
7	807161.8093	1743587.923
8	807156.9171	1743587.169
9	807156.6888	1743588.65
10	807152.0436	1743587.934
11	807152.2719	1743586.453
12	807147.3797	1743585.699
13	807147.1514	1743587.18
14	807142.5063	1743586.464
15	807142.7346	1743584.983
16	807137.8424	1743584.229
17	807140.0746	1743569.748
18	807143.5404	1743570.283
19	807144.0243	1743569.928
20	807145.3321	1743571.781
21	807149.4291	1743572.404
22	807149.6119	1743571.218
23	807153.0777	1743571.753
24	807153.5617	1743571.398
25	807154.9195	1743573.251
26	807158.9665	1743573.875
27	807159.1493	1743572.689
28	807162.6151	1743573.223
29	807163.099	1743572.868
30	807164.4568	1743574.721
31	807168.5038	1743575.345
32	807168.6366	1743574.159
33	807172.1524	1743574.693
34	807172.6363	1743574.339
35	807173.9942	1743576.191
36	807178.0412	1743576.815

Conjunto de Villas (CV3)		
VÉRTICE	X	Y
1	807191.125	1743615.02
2	807194.601	1743614.55
3	807194.964	1743614.07
4	807196.791	1743615.47
5	807200.849	1743614.92
6	807201.258	1743617.94
7	807204.733	1743617.47
8	807205.096	1743616.99
9	807206.923	1743618.39
10	807210.981	1743617.84
11	807211.39	1743620.86
12	807214.865	1743620.39
13	807215.228	1743619.91
14	807217.056	1743621.31
15	807221.113	1743620.76
16	807223.115	1743635.57
17	807218.457	1743636.2
18	807218.258	1743634.72
19	807213.352	1743635.39
20	807212.983	1743632.65
21	807208.325	1743633.28
22	807208.126	1743631.8
23	807203.219	1743632.46

Conjunto de Villas (CV4)		
VÉRTICE	X	Y
1	807231.991	1743625.91
2	807233.854	1743611.38
3	807237.332	1743611.82
4	807237.807	1743611.45
5	807239.212	1743613.27
6	807243.273	1743613.79
7	807243.426	1743612.6
8	807246.904	1743613.05
9	807247.379	1743612.68
10	807248.783	1743614.5
11	807252.845	1743615.02
12	807252.997	1743613.83
13	807256.476	1743614.28
14	807256.95	1743613.91
15	807258.355	1743615.73
16	807262.417	1743616.25
17	807262.569	1743615.06
18	807266.047	1743615.5
19	807266.522	1743615.14
20	807267.927	1743616.95
21	807271.988	1743617.47
22	807272.513	1743613.38
23	807275.991	1743613.83

"BINNIGUENDA-CLUB DE PLAYA (1ra ETAPA)"

Calle Sabinos Núm. 402. Col. Reforma. C.P. 68050  
Oaxaca, Oax. Tel. (951) 5129630  
www.gob.mx/semarnat



**SEMARNAT**  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



**2019**  
EMILIANO ZAPATA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0028/09/18

OFICIO: SEMARNAT-SGPA-UGA-0123-2019.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P.

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 22 febrero de 2019.

24	807202.851	1743629.73
25	807198.193	1743630.36
26	807197.993	1743628.88
27	807193.088	1743629.55

24	807276.466	1743613.46
25	807277.87	1743615.28
26	807281.932	1743615.8
27	807280.031	1743630.63
28	807275.369	1743630.03
29	807275.559	1743628.55
30	807270.649	1743627.92
31	807270.087	1743632.3
32	807265.425	1743631.71
33	807265.615	1743630.23
34	807260.705	1743629.6
35	807260.515	1743631.08
36	807255.854	1743630.48
37	807256.045	1743629
38	807251.133	1743628.37
39	807250.944	1743629.85
40	807246.283	1743629.24
41	807246.474	1743627.77
42	807241.562	1743627.14
43	807241.372	1743628.62
44	807236.71	1743628.02
45	807236.9	1743626.54

BUNGALOWS		
VERTICE	X	Y
1	807302.77	1743600.52
2	807306.493	1743602.36
3	807307.702	1743599.9
4	807315.113	1743603.55
5	807315.209	1743603.36
6	807317.043	1743604.26
7	807319.45	1743599.37
8	807321.732	1743600.52
9	807321.854	1743600.35
10	807329.748	1743604.24
11	807331.178	1743601.33
12	807333.891	1743602.67
13	807336.299	1743597.78
14	807344.462	1743601.8
15	807342.054	1743606.69
16	807339.342	1743605.35
17	807336.934	1743610.24
18	807333.445	1743608.52
19	807332.117	1743611.22
20	807334.046	1743612.17
21	807330.603	1743619.16
22	807328.11	1743617.93
23	807325.711	1743622.8
24	807326.116	1743623
25	807324.79	1743625.69
26	807326.79	1743626.64
27	807323.276	1743633.63
28	807314.368	1743629.25
29	807313.188	1743631.64
30	807296.636	1743623.49
31	807297.829	1743621.07
32	807294.25	1743619.3
33	807296.106	1743615.54
34	807299.685	1743617.3
35	807303.473	1743609.61
36	807303.03	1743609.39
37	807304.637	1743606.13
38	807300.914	1743604.29

CLUD DE PLAYA		
VERTICE	X	Y
1	807343.013	1743609.25
2	807348.251	1743613.09
3	807350.971	1743609.38
4	807357.566	1743614.22
5	807354.669	1743618.17
6	807357.03	1743619.9
7	807354.124	1743641.5
8	807361.868	1743667.86
9	807355.027	1743668.53
10	807346.913	1743662.68
11	807340.626	1743664.31
12	807339.741	1743660.89
13	807336.457	1743661.74
14	807336.306	1743661.16
15	807334.854	1743661.54
16	807334.478	1743660.09
17	807332.978	1743660.47
18	807330.011	1743658.3
19	807329.124	1743659.51
20	807327.995	1743658.68
21	807327.315	1743659.61
22	807322.884	1743660.76
23	807321.374	1743659.09
24	807325.031	1743654.59
25	807315.2	1743647.19

*Handwritten initials*

*Handwritten signature*

BINNIGUENDA-CLUB DE PLAYA (Ira ETAPA)



Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 22 febrero de 2019.

Página 10 de 15

CASETA DE ACCESO		
VÉRTICE	X	Y
1	807152.8806	1743626.11
2	807153.3261	1743623.18
3	807168.1613	1743625.44
4	807169.0618	1743619.53
5	807172.0276	1743619.98
6	807171.1239	1743625.91
7	807168.949	1743625.58
8	807168.4961	1743628.52

AREA DE RESGUARDO PROVISIONAL DE ESPECIES RESCATADAS		
VÉRTICE	X	Y
1	807181.799	1743592.874
2	807280.2196	1743592.874
3	807280.2196	1743574.588
4	807214.9336	1743560.526
5	807186.5926	1743561.576

Respecto a la ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE, se hace la aclaración que esta área será destinada para Ornato, por lo tanto no existirá obra civil, ni remoción de vegetación dentro del polígono.

ZONA FEDERAL PARA ORNATO		
VÉRTICE	X	Y
1	807361.87	1743667.85
2	807381.057	1743662.22
3	807375.05	1743641.77
4	807378.2	1743620.54
5	807358.74	1743615.43
6	807354.621	1743643.19

**SEGUNDO.-** La presente autorización tendrá una vigencia de 3 años para las etapas de preparación del sitio y construcción (incluye el cambio de uso de suelo) y 60 años para la operación y mantenimiento del **proyecto** el cual corresponde a la vida útil del **proyecto**. El plazo comenzará a partir del día siguiente en que obtenga la autorización en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

Dicho periodo podrá ser ampliado a solicitud del **promovente**, de acuerdo a lo que establece el Artículo 31 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los términos y condicionantes del presente resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación establecidas por el **promovente** en la **MIA-P** presentada. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, con antelación a la fecha de su vencimiento.

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por el **promovente**, o por su representante legal, debidamente acreditado, con la leyenda de que se presenta bajo protesta de decir verdad, sustentándolo en el conocimiento previo del **promovente** a la fracción I del Artículo 247 y en el Artículo 420 quater fracción II del Código Penal Federal.

El informe antes citado deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados con el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidas en la presente autorización.

El informe referido podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Oaxaca, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como el **promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización, en caso de no presentar ninguno de los documentos anteriormente descritos, no procederá dicha gestión.

**TERCERO.-** De conformidad con lo establecido en el Artículos 35 último párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en su Término **PRIMERO** para el **proyecto**, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos, licencias, entre otros, que se requieran para la realización de las obras o actividades del **proyecto** en referencia.

La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo los derechos de las autoridades municipales y estatales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias.

**CUARTO.-** La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura, ni el desarrollo de actividades que no estén listadas en el Término **PRIMERO** del presente oficio; sin embargo, en el momento que el **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa



o indirectamente vinculada al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Delegación, atendiendo lo dispuesto en el Término **SEXTO** del presente oficio.

**QUINTO.-** El **promoviente** queda sujeto a cumplir con la obligación contenida en el Artículo 50 del REIA, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Delegación 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:

**SEXTO.-** El **promoviente**, en caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación, en los términos previstos en los Artículos 6 y 28 del REIA, con 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 son aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes del presente oficio de resolución. Para lo anterior, el **promoviente** deberá notificar dicha situación a esta Delegación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretendan modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

**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 por el Artículo 47 primer párrafo del REIA que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, esta Delegación establece que la ejecución, operación y mantenimiento y abandono de las obras autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, en los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente autorización.

**OCTAVO.-** Con base en lo estipulado en el Artículo 28 de la LGEEPA que define que la SEMARNAT establecerá las condicionantes 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 REIA en su fracción III establece que una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el **promoviente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Delegación determina que el **promoviente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, mitigación, y/o compensación que propuso en la **MIA-P** del **proyecto**, y conforme a las siguientes:

**CONDICIONANTES:**

1. El **promoviente** deberá presentar ante esta Delegación para su seguimiento, en un plazo de **3 meses** contados a partir de la recepción de la presente resolución, un Programa Calendarizado para el cumplimiento de términos y condicionantes del presente oficio, así como de las medidas de mitigación propuestas en la **MIA-P**, en función de las obras y actividades en las diferentes fases del **proyecto** con el fin de planear su verificación y ejecución. El **promoviente** deberá presentar a la Delegación de la PROFEPA en el estado de Oaxaca, copia de dicho programa, ejecutarlo e ingresar de manera anual ante esta Delegación, un reporte de los resultados obtenidos de dichas actividades, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**.
2. Con fundamento en lo establecido en el penúltimo párrafo del Artículo 35 de la LGEEPA, que faculta a esta autoridad para exigir el otorgamiento de seguros y garantías respecto del cumplimiento de las condicionantes establecidas en esta autorización y toda vez que el Artículo 83 del mismo ordenamiento legal señala que el aprovechamiento de los recursos naturales en áreas que sean el hábitat de especies de flora o fauna silvestres, especialmente los endémicas, amenazadas o en peligro de extinción, deberá hacerse de manera que no se alteren las condiciones necesarias para la subsistencia, desarrollo y evolución de dichas especies; y que por su parte el Artículo 51 del REIA señala que la Secretaría podrá exigir el otorgamiento de estos instrumentos de garantía respecto de las condicionantes establecidas en esta resolución, cuando: "II. en los lugares en los que se presenta realizar la obra o actividad existan cuerpos de agua, especies de flora y fauna silvestre o especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial", situación que se cumple en el presente **proyecto**, ya que de acuerdo con lo señalado por el **promoviente** en la **MIA-P**, se reportó la existencia de tres especies de flora y fauna dentro de alguna categoría de riesgo, conforme a la norma oficial mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que se deberá presentar a esta Unidad Administrativa, en un plazo de **tres (3) meses** contados a partir de la fecha de recepción de esta autorización, la propuesta de adquisición de un instrumento de garantía que asegure el debido cumplimiento de las condicionantes establecidas en el presente oficio resolutorio. El tipo, monto y mecanismo de



Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 22 febrero de 2019.

Página 12 de 15

adquisición de dicho instrumento responderá a los resultados de un estudio técnico-económico que presente la **promovente**, atendiendo al costo económico que implica el cumplimiento de las obras y actividades de los términos y condicionantes, así como el valor de la reparación de los daños que pudieran ocasionarse por el incumplimiento de los mismos.

Una vez validada la propuesta de garantía, la **promovente**, deberá acatar lo establecido en los Artículos 53 y 54 del REIA.

3. Con el objeto de conservar la biodiversidad presente en el área del **proyecto** y en particular de individuos de las especies catalogadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 que se refiere a la "Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones de inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo", que pudieran encontrarse, y con fundamento en lo que dispone el Artículo 79 de la LGEEPA que establece, en su fracción I, que para la preservación y aprovechamiento sustentable de flora y fauna silvestres, deberán considerarse entre otros, el criterio de la preservación de la biodiversidad y del hábitat natural de las especies de flora y fauna que se encuentran en el territorio nacional y en las zonas donde la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, y en su fracción III que las especies amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial deben ser preservadas, así como en el Artículo 83, primer párrafo de la misma Ley, el cual establece que el aprovechamiento de los recursos naturales en áreas que sean el hábitat de especies de flora y fauna silvestres, especialmente de las endémicas, amenazadas o en peligro de extinción, deberá hacerse de manera que no se alteren las condiciones necesarias para la subsistencia, desarrollo y evolución de dichas especies, el **promovente** deberá elaborar y presentar a esta Delegación en un plazo de un (3) meses contados a partir de la fecha de recepción de esta autorización, una propuesta para llevar a cabo acciones de protección y conservación de flora y fauna, especialmente de las incluidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, y de las consideradas raras y endémicas de las zona. Dicho Programa deberá contener, por lo menos la siguiente información:

**Acciones de protección y conservación de flora silvestre.**

- a) Objetivos y alcances.
  - a. Identificación y cuantificación de las especies de flora silvestre que, considerando su importancia biológica dentro de los tipos de vegetación a las que pertenecen, puedan ser susceptibles de protegerse y conservarse, independientemente o no de estar listadas en la norma oficial mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.
  - b. Justificación de las técnicas seleccionadas para realizar el rescate por especies. En caso de que no sea factible conservar la totalidad de los individuos deberá contemplarse el rescate de partes de ellos (frutos, semillas, esquejes, hijuelos) para su posterior desarrollo en el vivero y ulterior plantación en las áreas destinadas a la revegetación.
  - c. Propuesta de las acciones para el albergue temporal y control del número total de los ejemplares que se vayan rescatando y que requieran ser mantenidos bajo cuidado antes de su plantación final.
  - d. Acciones emergentes para cuando la sobrevivencia de los ejemplares sea menor al 85% del total de los individuos, con base en los datos obtenidos en los incisos b) y d) anteriores, considerando un período de seguimiento de por lo menos cinco años.
  - e. Definición de los indicadores de seguimiento de las medidas a utilizar que ofrezcan evidencia del resultado del rescate y la reubicación realizada (por ejemplo: porcentaje de sobrevivencia de los ejemplares reubicados).
  - f. Estimación de los costos involucrados en la elaboración e instrumentación de las acciones, desglosando el costo de todas y cada una de ellas, así como los costos directos e indirectos.
- b) Calendarización de actividades y acciones a desarrollar.
  - a. Medidas de mitigación o compensación adicionales derivadas de los posibles impactos no considerados y originados por la aplicación de las acciones.

Asimismo, deberá presentar a esta Delegación en un plazo que no deberá exceder de tres (3) meses posteriores a la recepción del presente oficio, un programa de reforestación en una superficie de cuando menos una hectárea como



medida de compensación por la afectación de vegetación en la realización del proyecto, dicho programa deberá contemplar al menos, los siguientes puntos:

- a. La ubicación de las superficies a reforestar, así como la calendarización de las etapas para la ejecución de la reforestación.
- b. Las especies vegetales por utilizar, justificando su inclusión y la proporción en las que serán empleadas; no deberán incluirse especies exóticas, únicamente especies nativas, conforme a la estructura y composición presentes en el sitio, considerando una superficie mínima similar a la superficie afectada por el desarrollo del proyecto.
- c. Distancia de plantación (trazado), tomando en cuenta las características biológicas de las especies que pretenden utilizarse.
- d. La descripción del manejo técnico al que serán sometidas las especies desde la fase de plantación hasta la de establecimiento, así como la reposición de aquellos individuos que mueran, para mantener la densidad originalmente considerada.
- e. Los indicadores que se emplearán para evaluar la eficiencia del programa.

**Acciones de protección y conservación de fauna silvestre.**

El **promoviente** deberá realizar acciones de protección y conservación de fauna silvestre, especialmente de la incluida en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, debiendo asignar en los diferentes frentes de trabajo a personal capacitado y destinado al rescate de los individuos de fauna presentes en el sitio que pudieran estar en riesgo y su respectiva reubicación en áreas previamente seleccionadas bajo criterios técnicos y biológicos.

Los resultados de dichas acciones deberán registrarse en la bitácora de campo que incluya la descripción de actividades realizadas cuya copia deberá incorporarse en el informe de cumplimiento señalado en el **Término Noveno** del presente.

La bitácora deberá contener la siguiente información:

- Identificación de las especies de fauna que fueron reubicadas.
- Localización de las áreas destinadas para la reubicación de especies, especificando los criterios técnicos y biológicos aplicados para su selección.
- Descripción de las técnicas empleadas para realizar el manejo de los individuos de las especies de la fauna silvestre rescatadas.

Dichas acciones deberán ser coordinadas por un experto en la materia. Para efecto de cumplimiento de esta condicionante, el **promoviente** deberá incorporar al informe solicitado en el **Término Noveno** del presente los resultados de estas acciones acompañados de sus respectivos anexos fotográficos que las ponga en evidencia.

4. Durante la operación, funcionamiento y mantenimiento del **proyecto** las instalaciones deberán contar con equipos ahorradores de agua en cocinas, lavabos, sanitarios y regaderas.
5. El **proyecto** deberá apegarse a las especificaciones establecidas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Bañías de Huatúlco.
6. Deberá diseñar y ejecutar un programa para el manejo y disposición adecuada de todos los tipos de residuos que se generen durante las distintas etapas del proyecto, así como para el manejo y disposición adecuada de las aguas residuales derivadas de la operación y mantenimiento del **proyecto**.
7. Deberá implementar un programa interno de mantenimiento y prevención de accidentes, así como determinar las zonas de seguridad del sitio, señalamiento, y equipo de emergencia en caso de siniestros. De tal forma que se cumpla con la normatividad respectiva.
8. Acondicionar las instalaciones del **proyecto** para el nuevo uso que se le pretenda dar al término de su vida útil o, en caso contrario, deberá proceder a su desmantelamiento y darle el uso que prevalezca al momento del



Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 22 febrero de 2019.

Página 14 de 15

abandono. Lo anterior, deberá de ser notificado a la autoridad competente con tres meses de antelación para que determine lo procedente. Para ello, el **promoviente** presentará a esta Delegación, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un programa de restauración ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio y a la demolición, retiro y/o uso alternativo de la construcción llevada a cabo. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que el **promoviente** desista de la ejecución del **proyecto**.

Queda estrictamente prohibido al **promoviente**:

- Atentar contra la vida de aves silvestres que habitan en el área de influencia del proyecto
- Realizar quema del producto derivado del desmonte y despalme.
- Realizar obras o actividades fuera del polígono autorizado para el proyecto.
- Realizar actividades fuera de los polígonos autorizados para el proyecto.
- Utilizar bancos de material y de tiro en sitios con vegetación forestal, que no cuenten con la autorización correspondiente.
- El depósito de materiales producto de cortes y excavaciones, particularmente en zonas de barrancas y laderas, para lo cual, de ser necesario, se deberán considerar las obras de ingeniería para controlar y contener dicho material, sin omitir previo a éstas, las autorizaciones correspondientes.
- Disponer los materiales derivados de las obras, excavaciones o rellenos sobre la vegetación nativa y/o en cuerpos de agua, por lo que se deberá buscar un sitio de tiro adecuado y carente de vegetación forestal y que cuente con las autorizaciones respectivas.
- Dejar sobre el lecho de los arroyos y laderas residuos sólidos producto de la construcción, así como, verter o descargar cualquier tipo de materiales, sustancias o residuos peligrosos que puedan alterar las condiciones a cuerpos de agua cercanos. En caso de presentarse alguna de las situaciones antes referidas, el promoviente será la responsable de la limpieza y remediación de dichos sitios.

**NOVENO.-** El **promoviente** deberá presentar informe de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutive y de las medidas que propuso en la **MIA-P**. El informe citado, deberá ser presentado a esta Delegación con una periodicidad **anual**. Una copia de este informe deberá ser presentado a la Delegación de la PROFEPA en el Estado de Oaxaca. El primer informe será presentado **doce meses** después de recibido el presente resolutive.

**DÉCIMO.-** El **promoviente**, previo al inicio de las obras y actividades del proyecto, deberá obtener la autorización del Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales, de conformidad con lo establecido en los artículos 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, 120, 121 y 122 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable abrogada.

**UNDÉCIMO.-** El **promoviente** deberá iniciar el trámite de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en un término no mayor a 90 días hábiles contados a partir de la emisión de la presente resolución.

**DUODÉCIMO.-** En el caso de que el **promoviente** no inicie el trámite en el término antes indicado o no obtenga la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, el presente acto administrativo se extinguirá de pleno derecho, de conformidad con lo establecido en el artículo II fracción III de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**DECIMOTERCERO.-** Toda vez que de la manifestación de impacto ambiental, se advierte que las actividades del proyecto se localizan colindantes y dentro de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, deberá obtener previo al inicio del proyecto la concesión o modificación correspondiente por parte de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en términos de lo establecido en los artículos 1, 2, 3, 7 fracción V, 8, y 119 de la Ley General de Bienes Nacionales y 26 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

**DECIMOCUARTO.-** De conformidad con lo establecido en el Artículos 35 último párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en su Término PRIMERO para el proyecto; sin perjuicio de lo que determinen las autoridades locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos, licencias, entre otros, que se requieran para la realización de las obras o actividades del proyecto en referencia.

La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo los derechos de las autoridades municipales y estatales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias.



**DECIMOQUINTO.-** La presente resolución a favor del **promovente** es personal. Por lo que de conformidad con el Artículo 49 segundo párrafo del REIA, el **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.

**DECIMOSEXTO.-** El **promovente** será el único responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados por el mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**.

En caso de que las obras y actividades autorizadas 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 en el presente oficio, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el Artículo 170 de LGEEPA.

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

**DECIMOCTAVO.-** Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización. De tal efecto, el incumplimiento por parte del **promovente** a cualquiera de los términos y condicionantes establecidas en esta autorización, invalidará el alcance del presente oficio sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en los ordenamientos que resulten aplicables.

**DECIMONOVENO.-** El **promovente** deberá mantener en su domicilio registro 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.

**VIGÉSIMO.-** Se hace del conocimiento al **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su REIA y las demás prevista en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, conforme a lo establecido en los Artículos 176 de la LGEEPA, y 3, fracción XV, de la LFPA.

**VIGÉSIMO PRIMERO.-** Notifíquese la presente resolución en forma personal o mediante correo certificado con acuse de recibo, a la empresa **Desarrollos Comerciales de Orizaba, S.A. de C.V.**, en su caso a través de su representante o apoderado o bien, por conducto de las personas autorizadas para tal fin, de conformidad con lo establecido en los Artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE  
EL ENCARGADO DE DESPACHO

INC. DAVID DOMINGO RAFAEL PÉREZ

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, previa designación, firma el presente el Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.



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