

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 1 de 29

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), correspondiente al proyecto "Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Wabi", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, presentado por el C. Juan Bosco Sodi Ambrosi, en lo sucesivo el **promovente**, con pretendida ubicación en la localidad de Santiago Cuixtla, Municipio de Santos Reyes Nopala, Distrito de Juquila, Oaxaca, y

RESULTANDO

- I. Que el 04 de marzo de 2016, ingresó ante esta Delegación Federal, el escrito de fecha 01 de marzo del mismo año, mediante el cual el C. Juan Bosco Sodi Ambrosi 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 20OA2016TD016.
- II. Que mediante orden de inspección número PFPA/26.3/2C.27.5/0006-14, de fecha 04 de febrero de 2014, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, ordenó una visita de inspección a Juan Bosco Sodi Ambrosi, levantándose para tal efecto el acta de inspección número PFPA/26.3/2C.27.5/0006-14, de fecha 06 de febrero de 2014, donde se circunstanciaron diversos hechos y omisiones.
- III. Que mediante orden de inspección número PFPA/26.3/2C.27.5/0007-14, de fecha 04 de febrero de 2014, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, ordenó una visita de inspección a Juan Bosco Sodi Ambrosi, levantándose para tal efecto el acta de inspección número PFPA/26.3/2C.27.5/0007-14, de fecha 07 de febrero de 2014, donde se circunstanciaron diversos hechos y omisiones.
- IV. Que con fecha 30 de mayo de 2014, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, dictó la resolución administrativa número 031, en el expediente número PFPA/26.3/2C.27.5/0006-14, instaurado a Juan Bosco Sodi Ambrosi; resolviendo imponer a la citada persona física, sanciones administrativas consistentes en una multa y al cumplimiento de diversas medidas correctivas y de urgente aplicación.
- V. Que con fecha 30 de mayo de 2014, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, dictó la resolución administrativa número 035, en el expediente número PFPA/26.3/2C.27.5/0007-14, instaurado a Juan Bosco Sodi Ambrosi; resolviendo imponer a la citada persona física, sanciones administrativas consistentes en una multa y al cumplimiento de diversas medidas correctivas y de urgente aplicación.
- VI. Que mediante orden de verificación número PFPA/26.3/2C.27.5/0001-16, de fecha 25 de enero de 2016, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, ordenó una visita de verificación a lo asentado en el acta de inspección número PFPA/26.3/2C.27.5/0007-14 de fecha 07 de febrero de 2014 instaurado a Juan Bosco Sodi Ambrosi, levantándose para tal efecto el acta de verificación en materia de impacto ambiental número PFPA/26.3/2C.27.5/0001-16, de fecha 27 de enero de 2016, donde se circunstanciaron diversos hechos y omisiones.
- VII. Que con fecha 11 de febrero de 2016, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, dictó acuerdo administrativo, en el expediente número PFPA/26.3/2C.27.5/0007-14, instaurado a Juan Bosco Sodi Ambrosi; resolviendo imponer a la citada persona física, sanciones administrativas consistentes en subsistencia de la clausura temporal total y al cumplimiento de diversas medidas correctivas y de urgente aplicación.
- VIII. Que el 19 de marzo de 2016, registrado con el número 20DF1-01448/1603, el **promovente** ingresó a esta Delegación la publicación del extracto de la manifestación de impacto ambiental del **proyecto**, publicada en el periódico Marca de fecha 09 de marzo de 2016.

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.
HOJA 2 de 29

- IX. Que con fecha 29 de marzo de 2016, esta Delegación, a través del oficio SEMARNAT-SGPA-UGA-0499-2016, notifico el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental al Instituto Estatal de Ecología y Desarrollo Sustentable, del Gobierno del Estado de Oaxaca; con el fin de que realice las manifestaciones que considere oportunas al proyecto en referencia.
- X. Que con fecha 29 de marzo de 2016, esta Delegación, a través del oficio SEMARNAT-SGPA-UGA-0500-2016, notificó el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental al municipio de Santos Reyes Nopala, Juquila, Oaxaca; con el fin de que realice las manifestaciones que considere oportunas al proyecto en referencia.
- XI. Que mediante oficio SEMARNAT-SGPA-UGA-0699-2016 de fecha 25 de abril de 2016, esta Delegación solicitó al **promoviente** la presentación de información que ampliara y aclarara la contenida en la MIA-P del proyecto.
- XII. Que con oficio ingresado el 06 de mayo de 2016, registrado con número 20DF1-02660/1605, el Instituto Estatal de Ecología y Desarrollo Sustentable, del Gobierno del Estado de Oaxaca, realizó las manifestaciones que consideró oportunas al proyecto en referencia.
- XIII. Que con oficio ingresado el 07 de junio de 2016, registrado con número 20DF1-03321/1606, el **promoviente** presentó a esta Delegación la información adicional solicitada al proyecto para continuar con la evaluación del mismo.
- XIV. Que con oficio de fecha 13 de julio de 2016 registrado con número 20DF1-03932/1607, el **promoviente** ingresó información en alcance al **proyecto** a esta Delegación.
- XV. Que con oficio de fecha 01 de septiembre de 2016 registrado con número 20DF1-04777/1609, el **promoviente** ingresó información en alcance al **proyecto** a esta Delegación.

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 y IX, 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, 5° incisos O) y Q), 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.
2. Que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 5 fracción X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (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; por lo que el **proyecto** que nos ocupa encuadra en los supuestos de los Artículos 28 fracciones VII (Cambio de uso de suelo en área forestal) y IX (Desarrollos inmobiliarios que Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Wabi")

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 3 de 29

afecten los ecosistemas costeros) de la LGEEPA y 5 incisos O) (cambio de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas) y Q) (Desarrollos inmobiliarios que afecten los 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 LGEEPA, 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 las 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.

3. Que el **proyecto**, propone la Evaluación del Impacto Ambiental por la operación y mantenimiento de obras y actividades construidas y ejecutadas.
4. Que el artículo 57 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece que en los casos en *que se lleven a cabo obras o actividades que requieran someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme a la Ley y al presente Reglamento, sin contar con la autorización correspondiente*, la Secretaría, con fundamento en el Título Sexto de la Ley, ordenará las medidas correctivas o de urgente aplicación que procedan. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y del ejercicio de las acciones civiles y penales que resulten aplicables, así como de la imposición de medidas de seguridad que en términos del artículo anterior procedan. Para la imposición de las medidas de seguridad y de las sanciones a que se refiere el párrafo anterior, la Secretaría deberá determinar el grado de afectación ambiental ocasionado o que pudiera ocasionarse por la realización de las obras o actividades de que se trate.
5. Que en la resolución número 031 del expediente administrativo PFPA/26.3/2C.27.5/0006-14, de fecha 30 de mayo de 2014, se consignó en el Considerando II, que al momento de la visita se constató lo siguiente:

"...1. Hechos y omisiones constitutivos de violaciones a lo previsto en los artículos 28 primer párrafo, fracciones VII y IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; y 5º primer párrafo, incisos O) fracción I y Q) párrafo primero del Reglamento de dicha Ley en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con base en lo circunstanciado en el acta de inspección referida, misma que a continuación se transcribe:

... **Barda perimetral** de cemento y postes de concreto con alto de 1.2 m, dicha barda se observa en orientación Este-Oeste con medida de 200 m de largo y con orientación Sur-Norte con medidas de 100 m,... que delimitan una superficie de 20,000 m² (2 Ha)...

Área de estacionamiento: Se observa un área de estacionamiento de 31.70 m de largo x 6.20 m de ancho (196.54 m²),... construida con postes madera y techo de madera, lugar en donde se estacionan los vehículos que acuden a dicho hotel, observando al momento de la visita vehículos estacionados.

Camino de entrada al vestíbulo del hotel: se observa un camino construido de piedra de la región acomodada sobre arena, de 12 metros de largo x 2 metros de ancho (24 m²), dicho camino termina en un muro construido de piedra de la región de 10 m de largo x 37 cm de ancho x 3.4 m de alto, que va en dirección Este-Oeste y un segundo muro de piedra de 48 m de largo x 37 cm de ancho x 3.4 m de alto con dirección Norte-Sur, así como en un camino entarimado con duelas de madera y techo de madera de 25 m de largo x 2.10 (52.5 m²) m de ancho que va en dirección Norte-Sur,... el cual es como un corredor en donde acceso al vestíbulo del hotel.

Vestíbulo del hotel: dicho vestíbulo construido con material industrializado de tabique, cemento y varillas, con losa de concreto armado, piso de duela de madera, de 3.4 m x 3 m (10.2 m²), colindando en su lado Oeste con un muro de piedra

Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Wabi"

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 4 de 29

de la región. Lugar en donde se observa un escritorio de madera en donde se registran los huéspedes que acuden a dicho hotel.

Área de souvenir: a un costado del vestíbulo, se tiene un área de souvenir de 3.4 m de ancho x 4.6 m de largo (15.64 m²),... colindando en su lado Oeste con un muro de piedra de la región, con piso de cemento con duela de madera y losa de concreto armado, en donde se observan zapatos, bolsas y demás enseres de recuerdo que se venden a los huéspedes que están en dicho hotel.

Laguna artificial: aledaño al vestíbulo se observa una laguna artificial construida con concreto armado y cemento, de 8.5 m de ancho x 25.5 m de largo (216.75 m²) x 50 cm de hondo,... dicha laguna artificial cuenta con agua acondicionándola con plantas acuáticas como tular y nenúfares.

Área de descanso: inmerso dentro de la laguna artificial se observa un área de descanso de 5 m de ancho x 8 m de largo (40 m²),... construida con paredes de tabique y cemento, castillos de concreto armado, piso de cemento con duela de madera, techo de palma y madera de la región, en su interior se observan sillones y mesas en donde se puede descansar, asimismo, se tiene una terraza de 3 m de ancho x 8 m de largo (24 m²),... construida de madera y techo de madera, observando sillas y mesa de madera para descansar.

Discoteque subterránea: dentro del área de descanso se observa una escalera de 6.5 m de largo x 90 cm de ancho, la cual baja y da acceso a una discoteque subterránea y en total oscuridad de 8 m de largo x 4.2 m de ancho (33.6 m²) x 2.5 m de alto, con losa de concreto armado y piso de cemento,... la cual cuenta con una barra y estantes donde se exhiben botellas de bebidas alcohólicas, con espejos y energía eléctrica para hacer accionar luces y aparatos de sonidos.

Área de SPA o masajes: aledaño al área de discoteque subterránea se encuentra un área de SPA o masajes, de 8 m de largo x 4.20 m de ancho (33.6 m²) x 2.5 m de alto,... con losa de concreto armado, piso de cemento y acabados de loseta y azulejos, paredes con acabados finos, lugar en donde se dan masajes a los huéspedes de dicho hotel.

Restaurant-Bar: al término del camino entarimado con duelas de madera, se observa una palapa que sirve de área de restaurant-bar de 11.60 m de largo x 4.50 m de ancho (49.5 m²), observando una plancha de cemento en donde se desplanta una palapa de madera con techo de palma, piso de losa de cemento, observando mesas y sillas de madera en donde comen los huéspedes que están en dicho hotel. Del lado Este del Restaurant-Bar se tiene un muro de piedra construido con piedra de la región de 20 m de largo x 37 cm de ancho x 3.40 m de alto,... Dentro de esta palapa se observa una barra de madera con bancos de madera en donde se exhiben botellas y bebidas alcohólicas.

Asimismo, aledaño al restaurant se observa una cocina de 3 m de ancho x 7 m de largo (21 m²),... con acabados de loseta y azulejo, equipada con refrigerador, parillas de gas, con una mesa de centro y estantes con utensilios de cocina.

Del lado Oeste del restaurant-bar se tienen dos baños de 3.2 m de ancho x 4.3 m de largo (13.76 m² de cada baño),... construidos con paredes de tabique y cemento, colindando en su lado Oeste con un muro de piedra de la región, con piso de cemento, losa de concreto armado, observando dos lavabos, dos sanitarios y dos regaderas, uno para hombres y otro para mujeres.

Andadores a cabañas: Del área de vestíbulo, se observan pasillos de acceso que dan a las cabañas que se rentan como habitaciones. Del lado Este y Oeste se tienen andadores de 1 m de ancho x 136 m de largo (136 m² de cada andador),... Cabe mencionar que estos andadores pasan por un área de jardineras o área verde del hotel de 200 m de largo x 30 m de ancho (6000 m²), el cual se conforma por vegetación natural nativa principalmente de cactáceas como nopales (*Opuntia* sp.), nopal (*Opuntia velutina*), pitayas (*Stenocereus* sp.), cactus (*Pilosocereus chrysacanthus*), cactus (*Pachycereus pecten*) y *Cephalocereus* sp., con alturas de 1 hasta 4 metros y diámetros de 2 a 15 centímetros,... así como palo mulato (*Bursera simaruba*), cuajote (*Bursera* spp.), copal (*Bursera excelsa*), carnizuelo o cacho de toro (*Acacia cornigera*), pendeno o pingüica (*Arctostaphylos pungens*), calaverita, uvero (*Coccoloba uvifera*), palo cenizo, y guayacán (*Guaiacum* spp.), con diámetros de 2 hasta 10 centímetros,... A dicho del visitado, esta vegetación se reubico cuando se realizaron las obras y actividades del proyecto...

Cabañas: dichos andadores sirven de acceso a 16 cabañas, las cuales tienen todas las siguientes características:

Construidas sobre una plancha de concreto, que es el cimienta a base de zapata corridas, de 11.45 m de largo x 7.65 m de ancho (87.59 m²) (1401.44 m² del total de las 16 cabañas), y 50 cm de grosor o de alto,... medidas tomadas con ayuda de una cinta marca TRUPER de 50 metros de longitud. Contando con una banqueta de acceso principal de 7.65 m de largo x 2.45 m de ancho, para posteriormente entrar a una cabaña de 5.25 m de largo x 4.40 m de ancho construida con paredes de tabique y cemento, con repello fino, piso de duela de madera, y techo de palma y madera de la región, con dos puertas corredizas de madera de 2.8 m de largo x 2.20 m de alto. En su interior se observa un área de closet de 5.25 m de largo x 1.5 m de ancho, para continuar con el sanitario el cual tiene paredes de tabique con repello fino de 1.5 m de largo x 1.3 m de ancho, lavabos colocados sobre un tablón de madera de la región en un área de 2.5 m de largo x 50 cm de ancho y la

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0051/03/16

OFICIO: SEMARNAT-SGPA-UGA-1146-2016.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P.

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 5 de 29

regadera el cual tiene paredes de tabique con repello fino de 1.5 m de largo x 1.3 m de ancho,... Dicha cabañas cuentan además, con una cama, servicio de energía eléctrica, aire acondicionado, servicio telefónico y de agua para uso humano.

Del lado sur de las cabañas, en dirección a la vista a la playa, se tiene un área de terraza de 3.4 m de ancho x 7.65 m de largo (26.01 m²) (416.16 m² de las 16 terrazas), con piso de plancha de cemento, en donde se desplanta una enramada construida en su totalidad con madera de la región. Aledaña a esta terraza se tiene una piscina de 2.5 m de ancho x 4 m de largo (10 m²) (160 m² de las 16 terrazas), con una profundidad de 1.5 m,...

En esta misma dirección a la vista a la playa (Sur), aledaña a las terraza y piscina de las 16 cabañas, se tiene una segunda área verde de 200 m de largo x 20 m de ancho (4000 m²).

Calentadores solares (Fotoceldas para climatizar el agua de las regaderas): dentro del área verde o jardineras, se observan 8 fotoceldas, los cuales abastecen de agua caliente a las cabañas antes mencionadas, teniendo las siguientes características:

Construido con tabique, cemento y concertó armado, para conformar un cuarto de máquinas de 4.4 m de largo x 2.2 m de ancho (9.68 m²) (77.44 m² de los 8 calentadores),... con losa de concreto armado sobre el cual se estableció un calentador solar. En dicho cuarto de máquinas se observa una bomba, tubería y sistema eléctrico de encendido y apagado.

Fosa séptica: dentro del área verde o jardineras, se observa una fosa séptica construida de tabique y cemento de 6.4 m de largo x 2.6 m de ancho (16.64 m²), y altura de 2 m, con losa de concreto armado, piso de cemento, con dos registros. Al momento de la visita dicha construcción está en funcionamiento toda vez que en esta se descargan todas las aguas residuales provenientes de los sanitarios de las cabañas.

Aledaño al estacionamiento, se observa una **construcción con diferentes compartimientos** de 8.20 m de ancho x 37 m de largo (303.4 m²), y 3.2 metros de alto,... construida con material industrializado de tabique, cemento y concreto armado, con piso de cemento y losa de concreto armado, observando en esta losa de concreto un sistema de aire acondicionado, un calentador solar y una antena que a dicho del visitado es una antena repetidora de señal de celular.

Dentro de esta construcción se tiene lo siguiente:

Cuarto gerente: de 6 m de ancho x 7.8 m de largo (46.8 m²), construido con material industrializado de tabique, cemento y concreto armado, con piso de cemento y losa de concreto armado, para ingresar a dicho cuarto se baja por unas escaleras de cemento de 2 m de ancho x 4 m de largo y se camina por un pequeño pasillo de 4 m de largo x 1.5 m de ancho... En el interior del cuarto se observa un sanitario y regadera. Dicho cuarto cuenta con servicio de energía eléctrica y agua, cabe mencionar que para la etapa de cimentación de esta obra se realizó el corte se suelo. Al momento de la visita dicho cuarto está siendo ocupado por el gerente del hotel.

Rampa de acceso: en la parte contraria al cuarto gerente, se tiene una rampa de cemento de 14.5 m de largo x 2 m de ancho (29 m²),... la cual es la que sirve de acceso para llegar a las siguientes áreas:

Cuarto de suministro de agua y bombeo: se tiene un cuarto construido con material industrializado de tabique, cemento y concreto armado, con losa de concreto armado y piso de cemento, de 5.7 m de ancho x 5.9 m de largo (33.63 m²),... en su interior se observan 4 tinacos color azul con capacidad cada uno de 10, 000 litros, así como dos hidroneumáticos, tubería hidráulica con la cual se interconectan a un sistema de bombeo para suministrar agua a todo los compartimientos con los que cuenta el hotel. Cabe mencionar que el Hotel se abastece de agua por medio de un pozo en el cual se extrae el agua y se purifica a través de filtros que se encuentran en el cuarto de suministro de agua y bombeo.

Área de comedor y de lavado: anexo al cuarto de suministro de agua y bombeo, se tiene el área de comedor y lavado, de 5.8 x 5.8 m (33.64 m²), construido con material industrializado de tabique, cemento y concreto armado, con losa de concreto armado y piso de cemento observando una mesa de plástico con sillas, así como dos lavadoras. A dicho del visitado estas áreas son ocupadas por los empleados del hotel.

Área de vestidores, regaderas y sanitarios: anexo a la bodega, se tienen dos áreas de vestidores, regaderas y sanitarios (uno para damas y caballeros), cada área de 3.8 m de ancho x 6.70 m de largo (25.46 m²), construido con material industrializado de tabique, cemento y concreto armado, con losa de concreto armado y piso de cemento observando en su interior subdivisiones donde se observan sanitarios, regaderas, lavabos y vestidores. A dicho del visitado estas áreas son ocupadas por los empleados del hotel.

Bodega: anexo a la construcción con diferentes compartimientos, se tiene una bodega, de 4 x 4 m (16 m²),... construido con material industrializado de tabique, cemento y concreto armado, piso de cemento y loseta de concreto armado, observando en su interior productos y herramientas de limpieza que se ocupan para el mantenimiento y limpieza del hotel. Asimismo, se observa un área destinada como cuarto de sucios, en donde se almacena de manera temporal la basura que se genera del



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0051/03/16

OFICIO: SEMARNAT-SGPA-UGA-1146-2016.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P.

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 6 de 29

hotel. Al momento de la visita se observa que dicha basura se encuentra envuelta en bolsas plásticas de color negro y clasificada.

Área de alberca y terrazas: del lado sur del área del proyecto, se observa una alberca de 51 m de largo x 7.8 m de ancho (397.8 m²),... construido con material industrializado de tabique, cemento y concreto armado, piso de cemento, repello y acabados finos. Al momento de la visita se encuentra con agua y en funcionamiento, a dicho del visitado tiene una profundidad que va de 1 a 1.7 metros.

Asimismo, aledaño a la alberca se tiene el área de terrazas de 35 m largo x 5.5 m de ancho (192.5 m²), construida con madera de la región y piso de cemento con duelas de madera. En dicha terraza se observa una barra de cemento de 3 x 3 m, y refrigerador.

Es de señalar que la alberca es la obra más próxima a la playa, por lo cual se midió su distancia a la pleamar máxima observada al momento de la visita teniendo una distancia de 50.00 metros lineales de la alberca a la pleamar máxima.

Cuarto de máquinas de la alberca: Aledaño a la alberca se tiene un cuarto subterráneo construido con material industrializado de cemento, tabique, concreto armado, piso de cemento y losa de concreto armado, de 3.6 m de ancho x 2.6 m de largo (9.36 m²),... en su interior se observa una bomba, un filtro y equipo de bombeo como mangueras.

Al momento de la visita dicho Hotel Escondido se encuentra operando y funcionando al 100 %,..." (Sic).

Que en la resolución número 035 del expediente administrativo PFPA/26.3/2C.27.5/0007-14, de fecha 30 de mayo de 2014, se consignó en el Considerando II, que al momento de la visita se constató lo siguiente:

"...1. Hechos y posibles constitutivos de violaciones a lo previsto en los artículos 28 primer párrafo, fracciones VII y IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; y 5º primer párrafo, incisos O) fracción I y Q) párrafo primero del Reglamento de dicha Ley en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con base en lo circunstanciado en el acta de inspección referida, misma que a continuación se transcribe:

...
Caseta de vigilancia: la cual se ubica del lado Norte y sirve como acceso principal al proyecto, la cual está construida a base de concreto, paredes con terminado de concreto y techo de palma, con dimensiones de 5 metros por 5 metros (25m²), aledaño a esta caseta se tiene una barda en forma de "L" la cual está construida de concreto armada con dimensiones de 7.30 metros por 0.30 metros (2.19 m²), y 7.70 metros por 0.30 metros (2.31 m²), con una altura de 2.40 metros,...

Brecha de acceso principal: esta brecha se ubica dentro de vegetación natural correspondiente a matorral Xerófito, esta brecha inicia en el lado Norte y termina del lado Sur colindante con la playa, dicha brecha tiene dimensiones de 560 metros de longitud por 5 metros de ancho (2800m²),...

Área de meditación (lado derecho): esta se ubica del lado derecho de la brecha de acceso principal, la cual está dentro de vegetación natural, ocupando una superficie de 225 metros cuadrados (15mx15m), para habilitar dicha superficie se realizaron actividades de despaldo; dentro de esta superficie se tiene la construcción de una obra de forma triangular construida a base de una zapata corrida, paredes de concreto armado y losa de concreto con dimensiones de 5 metros por 3 metros,... cabe mencionar que durante la construcción de la obra se despaldo y habilito un acceso de 50 metros de largo por 5 metros de ancho...

Área de meditación (lado izquierdo): esta se ubica del lado izquierdo de la brecha de acceso principal, la cual está dentro de vegetación natural, ocupando una superficie de 225 metros cuadrados (15mx15m), para habilitar dicha superficie se realizaron actividades de despaldo; dentro de esta superficie se tiene la construcción de una obra de forma triangular construida a base de una zapata corrida, paredes de concreto armado y losa de concreto con dimensiones de 5 metros por 3 metros... cabe mencionar que durante la construcción de la obra se despaldo y habilito un acceso de 50 metros de largo por 5 metros de ancho...

Área de obras e instalaciones provisionales: esta se ubica dentro de vegetación natural, ocupando una superficie de 1060 metros cuadrados (53 metros por 20 metros)... lugar en donde se tiene obras e instalaciones provisionales, las cuales están construidas de madera y lámina de cartón, dichas obras se encuentran habilitadas como taller de aceros, cocina, comedor y almacén de maderas...

Área de oficinas provisionales: esta se ubica aledaños a las instalaciones provisionales, las cuales ocupan una superficie de 192.50 metros cuadrados (11 metros por 17.50 metros), en esta área se tiene la construcción de una oficina provisional la cual está construida a base de paredes de maderas y techo de lámina de cartón, lugar en donde se tienen los planos arquitectónicos del proyecto visitado, de igual manera se encuentra habilitada una bodega construida de madera dentro de la cual se observan materiales botes de pinturas, solventes y material eléctrico.

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 7 de 29

Área de administración: esta se ubica dentro de vegetación natural circundante al muro principal, lugar en donde solo observaron actividades de despalle en una superficie de 1000 metros cuadrados (20mx50m)... de igual manera se observa la excavación de una zanja de una longitud de 50 metros, 1.20 de ancho y 1 metro de profundidad sobre el corte de suelo de dicha zanja se tiene la exposición de raíces fragmentadas de vegetación, dicho del visitado esta área será habilitada como zona de administración.

Brecha existente: esta se ubica dentro de vegetación natural correspondiente a Matorral Xerófilo, con dimensiones de 320 metros de largo por 5 metros de ancho (1600 m²), misma que a dicho del visitado ya existía antes del proyecto y es ocupada por personas de la comunidad, por lo cual solo se encuentra en operación cuando así lo requiera las actividades del proyecto visitado.

Muro alterno: este se ubica dentro de una duna costera, siendo evidente sobre su base la presencia de excavaciones o cortes de suelo de hasta 1.20 metros de teniendo sobre la cara del corte la exposición de raíces de especies vegetativas, el cual al momento de la visita se encuentra en proceso de construcción a base de concreto armado, cimentación a base de una zapata corrida con una parrilla de acero de 3 metros de ancho sobre la cual se desplanta el muro el cual es de una altura de 3.80 metros 4.80 metros, dicho muro tiene una longitud de 89 metros de longitud (267 m²)...

Muro principal: este ubica dentro de la duna costera, con dirección de Este a Oeste, sobre la base de dicho muro es evidente la presencia de cortes de suelo de hasta 1.20 metros de profundidad, siendo evidente sobre la cara del corte la exposición de raíces de especies vegetativas, dicho muro se encuentra cimentado a base de una zapata corrida, posteriormente se tiene una parrilla de acero de 3 metros de ancho sobre la cual se encuentra la cual se despalla el muro de construido de concreto armado, dicho muro consta de 3 secciones del lado Este tiene una longitud de 110 metros, la sección central tiene una longitud de 80 metros y la sección Oeste tiene una longitud de 120 metros, por lo cual se tiene una longitud total del muro de 310 metros por 3 metros de ancho teniendo al respecto una superficie total del muro principal de 930 m², con una altura de 3.60 metros a 4.80 metros, dicho muro contara con iluminación; prosiguiendo con el recorrido en la sección central del muro (80 metros de longitud) se tiene la presencia personas realizando trabajos de construcción en dicha área se tendrá una habitación, comedor, baños y terraza; en la sección Oeste de muro se construirá 6 villas las cuales al momento de la visita se encuentra en la etapa de preparación del sitio, y dos de ellas presentan las siguientes características:

Villa 1: se encuentra en etapa de cimentación, donde se realizó el corte de suelo de un metro, para el tendido de una plantilla de cemento simple con un espesor de 10 centímetros, para el despalte, con medidas 5.4 metros por 5.4 metros (29.16m²),...

Villa 2: se encuentra en etapa de despalte con una cimentación, donde se realizó el corte de suelo de un metro, con un tendido de una plantilla de cemento simple con un espesor de 10 centímetros, donde se colocaron parrillas armadas a base varilla de 3/8", con medidas 5.4 metros por 5.4 metros (29.16m²)...

Prosiguiendo con el recorrido en la parte central del muro, en la parte frontal se localizan obras y actividades de remoción de arena con un corte de suelo de 2.5 metros, donde se encuentra la construcción de un área denominada "área de alberca y chapoteadero" con medidas de 40 metros por 10 metros con 2.5 metros de profundidad (400m²), construida a base de concreto armado con base de zapatas corridas, ya está en funcionamiento ya que al momento de la visita tiene espejo de agua, adjunto a esta construcción se encuentra el cuarto de máquinas con medidas 3.3 metros por 3.3 metros, con altura de 2.5 metros, construida a base de concreto armado, con acabados y funcionando. Cabe aclarar que el área de chapoteadero se encuentra en etapa de despalte y construcción.

Área de estudio: esta área se encuentra construida de concreto armado, la cual se ubica en la sección Oeste del muro principal con dimensiones 10 metros x 17 metros (170 m²), la cual tiene 4 paredes de concreto armado con alturas de 2.50 metros,... cabe mencionar que para la etapa de cimentación se realizó la excavación de 1.20 metros, observando sobre el corte de suelo la exposición de raíces de especies vegetativas y acumulación de materia orgánica.

Área de descanso: esta se ubica del lado Sur colindante del con la playa, la cual es una obra civil construida de concreto armado, dicha área se encuentra conformada por una plancha de concreto con dimensiones de 9.80 metros de largo por 4.80 metros de ancho (47.04 m²), sobre esta plancha se desplanta un muro construido de concreto armado con dimensiones de 4.80 metros de largo por 2.50 metros en ambos extremos de dicho muro, con una losa de concreto de 4.80 metros por 4.80 metros...

Cabe mencionar que la superficie total del proyecto es de 25 Ha. Dentro de las cuales se encuentran distribuidas las obras y actividades antes descritas, de igual manera dentro de esta superficie se tiene contemplado dejar vegetación natural misma que formará áreas verdes para al proyecto. Al momento de la visita se observaron un total de 50 personas realizando actividades de construcción, teniendo al respecto un avance total del proyecto del 68 % y a dicho del visitado se iniciaron los trabajos en el mes de noviembre del año 2013, teniendo como objetivo servir como centro cultural..."

Que en el acuerdo administrativo de fecha 11 de febrero de 2016 del expediente administrativo número PFPA/26.3/2C.27.5/0007-14, de fecha 30 de mayo de 2014, se consignó en el Considerando SEGUNDO,

"Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Wabi"



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0051/03/16
OFICIO: SEMARNAT-SGPA-UGA-1146-2016.
ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P.

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 8 de 29

que con motivo del desahogo de la visita ocular ordenada en materia de impacto ambiental, se constató lo siguiente:

"...el estado actual en que se encuentran las obras y actividades inspeccionadas el siete de febrero de dos mil catorce, así como, el avance de éstas a partir del veintitrés de febrero de dos mil quince a la fecha actual (con base en garantía exhibida para el levantamiento temporal de sellos de clausura) en el lugar donde se ejecutan las obras y actividades relativas al proyecto denominado "casa wabi".

...
Obras y actividades que con base en lo asentado en el acta de inspección número PFPA/26.3/2C.27.5/0007-14 de siete de febrero de dos mil catorce, fecha en que se realizó la visita de inspección que originó el expediente administrativo en el que se actúa, llevaban un avance total de 68 %, mismas que durante la visita ocular de veintisiete de enero de dos mil dieciséis se observaron concluidas al 100 %, las cuales ya se encuentran en etapa de operación y mantenimiento.

..."

6. Que en las Resoluciones 031 y 035 de los expedientes administrativos PFPA/26.3/2C.27.5/0006-14 y PFPA/26.3/2C.27.5/0007-14, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, en los numerales 1, 3 y 4 de los considerandos VIII y IX, respectivamente, se ordena al cumplimiento de las siguientes medidas:

"1.- Abstenerse de continuar realizando obras y actividades de cambio de uso del suelo de áreas forestales para actividades de desarrollo inmobiliario;...

2.-...

3.- Someter al PROCEDIMIENTO DE EVALUACION DEL IMPACTO AMBIENTAL las obras y actividades referidas... ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a efecto de obtener la autorización en materia de impacto ambiental; ello conforme a lo dispuesto en términos de lo dispuesto en los artículos 28 primer párrafo fracciones VII y IX de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, y 5 párrafo primero incisos O) fracción I y Q) primer párrafo, 16 y 57 del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental,...

4.- Presentar la autorización en materia de impacto ambiental, expedida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales...

..."

7. Que el Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (PEIA) 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.

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.

8. Que una vez integrado el expediente de la MIA-P del **proyecto**, fue puesto a disposición del público, con 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 LGEEPA 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.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

9. Que de conformidad con lo referido por el **promovente** en la MIA-P, el **proyecto** actualmente se ubica en un predio cuya superficie total es de 289,500.00 m² compuesto por dos polígonos uno de 20,000 m² donde se ubica un Hotel que comprende barda perimetral, área de estacionamiento, camino de entrada

"Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Wabi"

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 9 de 29

al vestíbulo del hotel, vestíbulo del hotel, área de suvenir, laguna artificial, área de descanso, discoteque subterránea, área de SPA o masajes, restaurant-bar, andadores o cabañas, verde del hotel, cabañas, calentadores solares (fotoceldas para climatizar el agua de las regaderas), fosa séptica, cuarto gerente, rampa de acceso, cuarto de suministro de agua y bombeo, área de comedor y de lavado, área de vestidores, regaderas y sanitarios, bodega, área de alberca y terrazas y cuarto de máquinas de la alberca; más otro polígono de 269,500 m² donde se ubica una casa que se compone por caseta de vigilancia, brecha de acceso principal, área de meditación (lado derecho), área de meditación (lado izquierdo), área de obras e instalaciones provisionales, área de oficinas provisionales, área de administración, brecha existente, muro alterno (secundario), muro principal, villa 1, villa 2, área de estudio y área de descanso, obras que se encuentran terminadas en su totalidad; obras y actividades que implicaron el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros y se llevaron a cabo sin contar con la autorización en materia de impacto ambiental, motivo del procedimiento instaurado por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Oaxaca.

Dimensiones del proyecto.

CONCEPTO	DIMENSIONES m ²	DIMENSIONES Has
Área total del predio	289,500.00	28.95
Área de construcción existente	30,104.97	3.010497

Las superficies y elementos del hotel y la casa construidos, se distribuyen de la siguiente manera:

HOTEL ESCONDIDO		HOTEL ESCONDIDO	
Elemento	Superficie (m2)	Elemento	Superficie (m2)
Barda perimetral	100.00	8 Piscinas	80.00
Área de estacionamiento	196.54	8 Piscinas	80.00
Camino de entrada al vestíbulo	24.00	Área verde del hotel 2	4,000.00
Muro construido de piedra 1	3.70	8 Calentadores solares	77.44
Muro construido de piedra 2	17.76	Fosa séptica	16.64
Camino entarimado con duela	52.50	Construcción con compartimentos	303.40
Vestíbulo del hotel	10.20	Cuarto de gerente	46.80
Área de suvenir	15.64	Rampa de acceso	29.00
Laguna artificial	216.75	Cuarto de suministro de agua y bombeo	33.63
Área de descanso	40.00	Área de comedor y de lavado	33.64
Terraza	24.00	Área de vestidores, regaderas y sanitarios	25.46
Discoteque subterránea	33.60	Bodega	16.00
Área de SPA o masajes	33.60	Área de alberca	397.80
Restaurant bar	49.50	Terraza	192.50
Muro de piedra	7.40	Cuarto de máquinas de la alberca	9.36
Cocina	21.00	Área verde 1	4,125.00
Dos baños	13.76	Área verde 2	160.00
Andadores a cabañas	136.00		



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 10 de 29

Área verde del hotel 1	6,000.00	Área verde 3	120.00
8 cabañas1	1,401.44	Área verde 4	300.00
8 Cabaña2		Área verde 5	790.00
8 Área de terraza vista a la playa1	416.16	Área verde 6	324.00
8 Área de terraza vista a la playa2		TOTAL	20,000.00

CASA WABI		CASA WABI	
Elemento	Superficie (m2)	Elemento	Superficie (m2)
Caseta de vigilancia	25.00	Muro principal	930.00
Barda en forma de "L"	4.50	Villa 1	29.16
Brecha de acceso principal	2,800.00	Villa 2	29.16
Área de meditación 1 (L. Derecho)	225.00	Área de alberca y chapoteadero	400.00
Habilitación de acceso 1	250.00	Cuarto de maquinas	9.90
Área de meditación 2 (L. Izquierdo)	225.00	Área de estudio	170.00
Habilitación de acceso 2	250.00	Área de descanso	47.04
Área de obras e instalaciones provisionales	1,060.00	Área de estacionamiento y casa de servicio	196.54
Área de oficinas provisionales	192.50	Palapa galería	280.00
Área de administración	1,000.00	Área de meditación 3	25.00
Zanja	60.00	Fosa séptica	25.17
Brecha existente	1,600.00	Horno	4.00
Muro secundario	267.00	TOTAL	10,104.97

Las actividades que serán llevadas a cabo en adelante, son las correspondientes a actividades de operación y mantenimiento del Hotel Escondido y Casa Wabi.

Se contempla un tiempo de vida útil de 50 años para la operación y mantenimiento del **proyecto**, asimismo, es importante mencionar que el proyecto se encuentra construido en su totalidad, por lo cual no se realizarán obras adicionales.

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 **proyecto**; conforme a la información que presenta el **promovente**, indica la compatibilidad del proyecto con los mismos, particularmente señala que la zona del proyecto se ubica en la Región Hidrológica Prioritaria (RH 31) denominada Río Verde- Laguna de Chacahua y la Región Marina Prioritaria (Chacahua Escobilla), sin embargo señala que el proyecto no implica alterar el ecosistema, además de que dentro del polígono no se encuentra vegetación riparia, manglar, arroyos, ríos o corrientes, de igual manera se plantea la reubicación de especies de flora y fauna con importancia ecológica, así, como reforestación de una superficie igual o mayor a la afectada, por lo cual es compatible con las estrategias de protección de dichos sitios. Asimismo, de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) de Villa de Tututepec de Melchor Ocampo una

Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Wabi"



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0051/03/16

OFICIO: SEMARNAT-SGPA-UGA-1146-2016.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P.

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 11 de 29

fracción del polígono del proyecto Hotel Escondido se ubica en la UGA 15 la cual comprende una superficie de 502.9 hectáreas y señala las políticas de preservación y uso predominante de área natural, con un uso compatible para turismo y pesca, y como usos condicionados la agricultura y pecuaria; y el polígono de Casa Wabi se encuentra parcialmente en las UGA 15 (502.9 ha) y 19 (17828.6 ha), donde se establecen las políticas de preservación y aprovechamiento sustentable y los usos predominantes como área natural y agricultura, y como usos compatibles la agricultura y pecuario, y asentamientos humanos e infraestructura, respectivamente. Ahora bien la UGA 15, considera los lineamientos ecológicos siguientes:

L3.- Crecimiento sustentable de los asentamientos humanos.

L6.- Desarrollo del turismo alternativo.

Y los siguientes criterios de regulación ecológica:

Tu1.- Se autorizará el desmonte de selva baja caducifolia siempre y cuando no se pierda la conectividad existente. La densidad habitacional en lo que se refiere a las actividades de turismo sustentable deberá establecerse conforme a lo que señalen el programa de desarrollo urbano municipal y los dictámenes autorizados de impacto ambiental correspondiente.

Tu4.- Las áreas agrícolas y de pastizales inducidos que tengan una preexistencia de por lo menos 5 años a la fecha del decreto del POEL, son susceptibles de aprovechamiento turístico, siempre y cuando se mantengan las funciones básicas de los componentes de los ecosistemas y se recupere la capacidad de regeneración de los mismos.

Tu5.- Las zonas ubicadas atrás del último cordón de dunas son susceptibles de establecimiento de infraestructura permanente cimentada, siempre y cuando no colinden con zonas de arribazón de tortuga marina, ni pongan en riesgo estos ecosistemas ricos en biodiversidad, principalmente vegetación natural de dunas.

Tu9.- Se deberá mantener a los ecosistemas riparios en las condiciones actuales, y en caso necesario, recuperarlos en una franja mínima de diez metros posteriores a la zona federal.

Tu13.- Sin distinción, los desarrollos turísticos e inmobiliarios deberán contar con planta de tratamiento de aguas residuales o sistemas alternativos que cumplan con las disposiciones normativas aplicables. Todos los sistemas de tratamiento deberán someterse a un proceso de verificación y mantenimiento conforme la normatividad ambiental vigente.

Tu15.- El turismo en las áreas con vegetación de selvas y bosques, deberá ser alternativo (aventura, ecoturismo, rural) o de naturaleza pudiéndose realizar a través de la creación de UMAS en áreas forestales.

Y la UGA 19, los siguientes lineamientos ecológicos:

L2.- Los diferentes sectores productivos incluyen en sus programas acciones de conservación de suelo y agua

L5.- Prevención y control de contaminación de cuerpos de agua.

Con los criterios de regulación ecológica siguientes:

Ah3.- La ampliación y generación de nuevos desarrollos urbanos y/o turísticos deberán contar con sistemas de drenaje pluvial independientes del drenaje doméstico.

Ah6.- Los camellones, banquetas y áreas verdes públicas deberán contar con vegetación nativa de la región. Preferentemente, con base en la fenología de las especies para su correcta ubicación en áreas públicas.

Ah11.- Con el fin de evitar procesos de erosión del suelo y riesgos a la vivienda y espacios públicos, la construcción se deberá desarrollar preferentemente en terrenos con pendientes menores al 30%.

If3.- La construcción de caminos, deberá realizarse utilizando al menos el 50% de materiales que permitan la infiltración del agua pluvial al subsuelo y con drenes adecuados.

If5.- Se deben emplear materiales de construcción que armonicen con el entorno y paisaje del sitio.

If6.- Durante las etapas de preparación y construcción, deberá mantenerse en todo momento una plataforma para el mantenimiento de equipo y maquinaria, la cual deberá contar con la infraestructura necesaria para garantizar la no infiltración de materiales peligrosos al subsuelo.

Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Wabi"



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 12 de 29

If7.- No se deberán utilizar explosivos en ninguna de las etapas de implementación de los proyectos ni en UGA's prioritarias de conservación.

If13.- Se deberá evitar el desarrollo urbano en el interior u orillas de los cauces de ríos, presas, arroyos, cuerpos de agua costeros y humedales. Esta medida incluye el estricto respeto a la franja de protección, determinada por el registro máximo de caudal en sus superficies o secciones, en los últimos 20 años y con una distancia mínima de 50 metros de esta cota. En caso de que no existan registros de cotas, deberá evitarse el desarrollo urbano en ambos lados del cauce en una distancia de al menos 50 metros a partir del límite de zona federal.

Por lo que la superficie del polígono del Hotel Escondido ubicado en la UGA 15, con base al POEL de Villa de Tututepec de Melchor Ocampo, **el uso de suelo congruente es el de Turismo** y se puede desarrollar aplicando el concepto de Uso Compatible, cumpliendo con los lineamientos ecológicos específicos y criterios de regulación ecológica indicados y descritos de la UGA 15.

En cuanto al polígono de la Casa Wabi, una parte de su área está ubicado en la UGA 15, por lo que con base al POEL de Villa de Tututepec de Melchor Ocampo, **el uso de suelo congruente es el de Turismo** y se puede desarrollar aplicando el concepto de Uso Compatible, cumpliendo con los lineamientos ecológicos específicos y criterios de regulación ecológica indicados y descritos de la UGA 15. Para el área restante, se encuentra ubicada en la UGA 19, motivo por el cual, los **usos de suelo de asentamientos humanos e infraestructura son los congruentes** y se pueden desarrollar aplicando el concepto de Uso Condicionado, cumpliendo con los lineamientos ecológicos específicos y criterios de regulaciones ecológicas indicadas y descritas de la UGA 19.

También se precisa que las obras descritas del Hotel Escondido y Casa Wabi se concluyeron en enero de 2013 y comenzaron a operar en diciembre de ese mismo año, es decir antes de que se publicara el Decreto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) de Villa de Tututepec de Melchor Ocampo de fecha 15 de febrero de 2014 en el Diario oficial del Estado de Oaxaca; además de que la promovente señala medidas de compensación por los impactos ambientales generados por el proyecto; se puede concluir que el sitio en estudio es propicio para el desarrollo urbano de manera ordenada y evitar así el crecimiento anárquico que pudiera afectar ambientalmente áreas más importantes o más sensibles; buscando la compatibilidad del proyecto entre las necesidades de la población y urbanización con el medio ambiente, el cual si bien será afectado se implementaran las medidas necesarias para compensar el ecosistema. De igual manera al **proyecto** en estudio le aplican los artículos 28, fracciones VII y IX y 30 de la LGEEPA, así como el artículo 5, incisos O) y Q) del REIA. Lo anterior porque se trata de la construcción terminada de un hotel y una casa que afecta ecosistemas costeros, así como sus etapas de operación y mantenimiento que requirieron cambio de uso de suelo en terrenos forestales; dicho **proyecto** se ubica en la localidad de Santiago Cuixtla, Municipio de Santos Reyes Nopala, Distrito de Juquila, Oaxaca.

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-002-- SEMARNAT-1997.	Será de observancia esta norma como responsables de descarga de aguas residuales, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, las cuales deberán estar por debajo de los límites permisibles.
NOM-041-SEMARNAT-1993.	Establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible. Los vehículos utilizados

Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Wabi"



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 13 de 29

	deberán estar en buen estado y cumplir con los límites establecidos en esta norma.
NOM-045-SEMARNAT-2006.	Protección ambiental.- vehículos en circulación que usan diesel como combustible.- límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición. Los vehículos utilizados deberán estar en buen estado y cumplir con los límites establecidos en esta norma.
NOM-050- SEMARNAT-1993.	Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos como combustible. Los vehículos utilizados deberán estar en buen estado y cumplir con los límites establecidos en esta norma.
NOM-052-SEMARNAT-2005.	Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. El promovente deberá dar cumplimiento a lo establecido por esta norma.
NOM-059-SEMARNAT-2010.	Que establece la protección ambiental de las especies nativas de México de flora y fauna silvestres en categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio de lista de especies en riesgo. Deberá dar atención a lo establecido por esta norma para la protección de las especies que así lo requieran.
NOM-080-SEMARNAT-1994.	Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición. Los vehículos utilizados deberán dar cumplimiento a los límites permisibles de emisión de ruido establecidos en esta norma.
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 los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo. El promovente deberá atender lo dispuesto en esta norma con relación a los residuos que genere por la operación y mantenimiento del proyecto.

De lo anterior el **promovente** deberá presentar evidencias del cumplimiento que efectúe a dichas Normas en los reportes que se señalan en el **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

11. Que de acuerdo con lo establecido por el **promovente** 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 la localidad de Santiago Cuixtla, Municipio de Santos Reyes Nopala, Distrito de Juquila, Oaxaca.

Se definió un sistema ambiental para el proyecto mediante la identificación de *microcuencas hidrológicas*, se consideraron corrientes de agua cercana al afluente principal, por los impactos en que se pudieran incidir al realizar el proyecto.

El SA presenta un clima cálido subhúmedo con dos subtipos Aw0 (w) y Aw1 (w), con lluvias en verano con canícula y bajo porcentaje de lluvias durante el invierno, las temperaturas medias anuales para este tipo de

Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Wabi"



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 14 de 29

vegetación son entre 26° y 28°C, la precipitación anual varía de 800 a 2000mm. Este tipo de clima corresponde a toda la zona costera, desde el límite con el estado de Guerrero hasta el límite con Chiapas, además de otras áreas de menor extensión localizadas de manera discontinua en el norte; la temperatura media anual se ubica sobre los 26°C; la temperatura del mes más frío sobre los 18°C.

La zona de estudio pertenece a la provincia fisiográfica de la Sierra Madre del Sur; subprovincia Costa de Sur, ubicada en la línea de la costa. Limita al Norte con las montañas y Valles del occidente, los Valles Centrales y las Montañas y Valles Centrales del centro de Oaxaca. Por el flanco Sur limita con la planicie costera del pacífico, con una extensión de 12, 350.15 Km².

El tipo de suelo presente en la zona de estudio son Cambisol, Foezem, Litosol y vertisol, a continuación se hace una breve descripción de los suelos antes mencionados. Cambisol (B). Suelos con un subsuelo muy diferente a simple vista en color y textura a la capa superficial. La capa superficial puede ser oscura, con más de 25cm de espesor pero pobre nutrientes y en ocasiones no existe. Feozem (H). Suelo con una capa superficial oscura, algo gruesa, rica en materia orgánica y nutriente. Litosol (I). Suelos con menos de 10cm de espesor. Vertisol (V). Suelos muy arcillosos en cualquier capa a menos de 50cm de profundidad; en época de secas tiene grietas muy visibles a menos de 50cm de profundidad, siempre y cuando no haya riego artificial. Estos suelos se agrietan en la superficie cuando están muy mojados.

El proyecto se encuentra enmarcado en la subcuenca de San Pedro Mixtepec, los escurrimientos presentes en la zona de interés van de 0 a 10%, 10 a 20% y de 20 a 30%, de acuerdo a los datos vectoriales de hidrología superficial de INEGI, los escurrimientos que van de 20 a 30% son los más significativos por su extensión y se localizan en las serranías donde baja la permeabilidad, las fuertes pendientes, vegetación densa y la precipitación alta superior a 1500 mm propician un alto índice de escorrentía.

El proyecto se ubica dentro de la RHP-31 Río Verde Laguna de Chacahua, que abarca una extensión de 834,009.9 ha y en una Región Marina Prioritaria, Chacahua Escobilla misma que cubre 61,493.6 ha.

De acuerdo al **promovente** la vegetación correspondiente al SA es vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia y vegetación de dunas costeras, donde solo se identificó una especie de flora aledaña que se encuentra enlistada en la NOM-059-SEMARNAT-2010 siendo esta *Guaiaecum coulterii*, misma que se sujeta a acciones de rescate o reposición. Con respecto a la fauna registrada en el área de influencia del proyecto corresponde al medio ambiente terrestre y aéreo, por lo que no se verán afectados debido a que pueden desplazarse con facilidad.

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

12. Que en atención a lo establecido en la fracción V del artículo 12 del Reglamento de la Ley (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. Generación de aguas residuales, ruido y residuos sólidos urbanos por los turistas durante las etapas de operación y mantenimiento del proyecto.
2. Alteración del equilibrio y ciclo de fauna nocturna que habita o arriba a la zona intermareal, por la contaminación por ruido.
3. Generación de emisiones contaminantes a la atmosfera por equipos, aparatos y actividades en las etapas de operación y mantenimiento del proyecto.
4. Afectación al paisaje, debido a la infraestructura permanente, tránsito y presencia humana.
5. Reducción de recursos hídricos disponibles, debido al consumo hídrico durante la operación del proyecto.



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 15 de 29

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:

- Monitoreo en la descarga de aguas residuales con la finalidad de cumplir con lo establecido en la NOM-002-SEMARNAT-1996.
- Monitoreo en los lineamientos de ruido de acuerdo a la norma correspondiente.
- Evitar el sobreuso de fuentes lumínicas artificiales, así como, la instalación de dispositivos ahorradores de agua y luz.
- Mantenimiento preventivo y correctivo a los distintos equipos, instalaciones y aparatos a utilizar durante el proyecto.
- Adecuado manejo integral de los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial.
- Reforestación de una superficie de 3 ha en una área que contenga las mismas características de suelo, clima y topografía de la zona de proyecto, con una planificación de acciones por un periodo de 5 años.

Al respecto, esta Delegación considera que las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por el **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

13. 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:

- La mayor afectación de la obra se presentó en las etapas de preparación del sitio y construcción en la morfología del suelo, la cual será difícil de restaurar, estos impactos serán residuales después de aplicar las medidas de prevención y mitigación, sin embargo, debido a las dimensiones del proyecto serán puntuales.
- Se generará un impacto sobre la calidad del paisaje derivado de la construcción de la obra actual.
- Se producirá una mayor generación de residuos sólidos urbanos y aguas residuales, derivados de la oferta de servicios generados por el **proyecto**.
- Se redujo 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.
- 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.

14. 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

"Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Wabi"

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 16 de 29

motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, siempre y cuando la **promovente** 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 y IX, 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) y Q), 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:

TÉRMINOS:

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de la operación y mantenimiento de las obras ya construidas del proyecto denominado "Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Wabi", promovido por el C. Juan Bosco Sodi Ambrosi, con pretendida ubicación en la localidad de Santiago Cuixtla, Municipio de Santos Reyes Nopala, Distrito de Juquila, Oaxaca.

El **proyecto** actualmente ocupa una superficie total de 289,500.00 m² compuesto por dos polígonos uno con una superficie de 20,000 m² donde se ubica un Hotel que comprende barda perimetral, área de estacionamiento, camino de entrada al vestíbulo del hotel, vestíbulo del hotel, área de suvenir, laguna artificial, área de descanso, discoteque subterránea, área de SPA o masajes, restaurant-bar, andadores o cabañas, verde del hotel, cabañas, calentadores solares (fotoceldas para climatizar el agua de las regaderas), fosa séptica, cuarto gerente, rampa de acceso, cuarto de suministro de agua y bombeo, área de comedor y de lavado, área de vestidores, regaderas y sanitarios, bodega, área de alberca y terrazas y cuarto de máquinas de la alberca; más otro polígono de 269,500 m² donde se ubica una casa que se compone por caseta de vigilancia, brecha de acceso principal, área de meditación (lado derecho), área de meditación (lado izquierdo), área de obras e instalaciones provisionales, área de oficinas provisionales, área de administración, brecha existente, muro alterno (secundario), muro principal, villa 1, villa 2, área de estudio y área de descanso, obras que se encuentran terminadas en su totalidad, por lo cual no se plantea la construcción de obras adicionales a las mencionadas.

CONCEPTO	DIMENSIONES m ²	DIMENSIONES Has
Área total del predio	289,500.00	28.95
Área de construcción existente	30,104.97	3.010497

En ese sentido, las obras y actividades ya construidas y cuya operación y mantenimiento son objeto de esta autorización, se describen a continuación:

"Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Wabi"



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 17 de 29

1. La operación y mantenimiento del proyecto Hotel Escondido y Casa Wabi.

HOTEL ESCONDIDO		HOTEL ESCONDIDO	
Elemento	Superficie (m2)	Elemento	Superficie (m2)
Barda perimetral	100.00	8 Piscinas	80.00
Área de estacionamiento	196.54	8 Piscinas	80.00
Camino de entrada al vestíbulo	24.00	Área verde del hotel 2	4,000.00
Muro construido de piedra 1	3.70	8 Calentadores solares	77.44
Muro construido de piedra 2	17.76	Fosa séptica	16.64
Camino entarimado con duela	52.50	Construcción con compartimentos	303.40
Vestíbulo del hotel	10.20	Cuarto de gerente	46.80
Área de suvenir	15.64	Rampa de acceso	29.00
Laguna artificial	216.75	Cuarto de suministro de agua y bombeo	33.63
Área de descanso	40.00	Área de comedor y de lavado	33.64
Terraza	24.00	Área de vestidores, regaderas y sanitarios	25.46
Discoteque subterránea	33.60	Bodega	16.00
Área de SPA o masajes	33.60	Área de alberca	397.80
Restaurat bar	49.50	Terraza	192.50
Muro de piedra	7.40	Cuarto de máquinas de la alberca	9.36
Cocina	21.00	Área verde 1	4,125.00
Dos baños	13.76	Área verde 2	160.00
Andadores a cabañas	136.00	Área verde 3	120.00
Área verde del hotel 1	6,000.00	Área verde 4	300.00
8 cabañas1	1,401.44	Área verde 5	790.00
8 Cabaña2		Área verde 6	324.00
8 Área de terraza vista a la playa1	416.16	TOTAL	20,000.00
8 Área de terraza vista a la playa2			

CASA WABI		CASA WABI	
Elemento	Superficie (m2)	Elemento	Superficie (m2)
Caseta de vigilancia	25.00	Muro principal	930.00
Barda en forma de "L"	4.50	Villa 1	29.16
Brecha de acceso principal	2,800.00	Villa 2	29.16
Área de meditación 1 (L. Derecho)	225.00	Área de alberca y chapoteadero	400.00
Habilitación de acceso 1	250.00	Cuarto de maquinas	9.90
Área de meditación 2 (L. Izquierdo)	225.00	Área de estudio	170.00

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 18 de 29

Habilitación de acceso 2	250.00	Área de descanso	47.04
Área de obras e instalaciones provisionales	1,060.00	Área de estacionamiento y casa de servicio	196.54
Área de oficinas provisionales	192.50	Palapa galería	280.00
Área de administración	1,000.00	Área de meditación 3	25.00
Zanja	60.00	Fosa séptica	25.17
Brecha existente	1,600.00	Horno	4.00
Muro secundario	267.00	TOTAL	10,104.97

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

Predio	VERTICE	X	Y
Hotel Escondido	1	684702	1763069
	2	684897	1763036
	3	684894	1762936
	4	684697	1762970
Casa Wabi	1	684912	1763430
	2	685461	1763290
	3	685430	1762802
	4	684894	1762944

HOTEL ESCONDIDO				HOTEL ESCONDIDO			
DATUM WGS 84				DATUM WGS 84			
Zona 14P				Zona 14P			
Elemento	Orden	COORD_E	COORD_N	Elemento	Orden	COORD_E	COORD_N
Barda perimetral	1	684702	1763068	8 cabañas1	1	684708	1763007
	2	684897.43	1763041.67		2	684788.89	1763005.6
	3	684897	1763040.4		3	684791.98	1762999.61
	4	684702	1763067		4	684707.3	1762998.69
Área de estacionamiento	1	684723	1763072	8 Cabaña2	1	684809	1763004
	2	684754	1763067		2	684889	1762970
	3	684752	1763061		3	684888.57	1762961.65
	4	684720	1763066		4	684807.1	1762996.98
Camino de entrada al vestíbulo	1	684819.26	1763053.13	8 Área de terraza vista a la playa1	1	684708	1762998
	2	684820	1763052		2	684785.32	1762995.13
	3	684816	1763040		3	684786.08	1762994.12
	4	684815	1763040		4	684707.54	1762995.79
Muro construido de piedra	1	684798.13	1763024.22	8 Área de terraza vista a la playa2	1	684807.74	1762994.95
	2	684798.33	1763024.81		2	684887.64	1762960.31
	3	684807	1763022.31		3	684886.36	1762958.08
	4	684807.73	1763022.15		4	684806.65	1762991.46
	1	684815.03	1763028.6	8 Piscinas	1	684707	1762995

Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Wabi"

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 19 de 29

HOJA 19 de 29							
Muro construido de piedra 2	2	684815.73	1763027.99		2	684785.92	1762993.78
	3	684802.47	1762985.96		3	684785.91	1762992.78
	4	684802.52	1762985.14		4	684707	1762993.97
Camino entarimado con duela	1	684807	1763021	8 Piscinas	1	684806.43	1762991.34
	2	684811	1763020		2	684885.82	1762957.68
	3	684804.84	1762995.95		3	684884.68	1762956.37
	4	684802.74	1762995.61		4	684805.76	1762990.11
Vestíbulo del hotel	1	684812	1763018	Área verde del hotel 2	1	684701	1762996
	2	684815	1763018		2	684894	1762955
	3	684814	1763014		3	684894.4	1762937.74
	4	684811	1763014		4	684701	1762975
Área de suvenir	1	684810.96	1763013.71	8 Calentadores solares	1	684730.4	1763022.17
	2	684814.01	1763013.74		2	684745.83	1763021.23
	3	684813.32	1763010.24		3	684760.14	1763019.67
	4	684809.96	1763009.89		4	684772.41	1763018.68
Laguna artificial	1	684795.65	1763023.42	Fosa séptica	1	684708	1763032
	2	684805.78	1763020.54		2	684710.39	1763032.21
	3	684799.63	1762995.77		3	684709	1763025
	4	684789	1762997		4	684707.12	1763025.62
Área de descanso	1	684798.32	1763023.54	Construcción con compartimentos (cuarto de gerente, Rampa de acceso, cuarto de suministro de agua y bombeo, área de comedor y lavado, área de vestidores, regaderas y sanitarios)	1	684729.18	1763043.45
	2	684805.54	1763021.47		2	684767.43	1763036.77
	3	684804.26	1763017.62		3	684765.52	1763027.49
	4	684797.6	1763020.05		4	684728.64	1763031.63
Terraza	1	684805.64	1763020.72	Bodega	1	684799.99	1763055.86
	2	684807.71	1763020.6		2	684802.58	1763054.92
	3	684805.35	1763011.72		3	684800.81	1763051.18
	4	684803.32	1763011.51		4	684797.62	1763052.15
Discoteque subterránea		Subterranea		Área de alberca	1	684746.14	1762983.46
Área de SPA o masajes		Subterranea			2	684796	1762975
Restaurat bar	1	684796	1763007		3	684793.93	1762967.96
	2	684807	1763005		4	684743.79	1762975.01
	3	684806	1762999	Terraza	1	684770	1762969
	4	684794	1763001		2	684803	1762964
Muro de piedra	1	684795	1763009		3	684802	1762959
	2	684795.74	1763008.56		4	684768	1762964

"Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Wabi"

SEMARNAT

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0051/03/16

OFICIO: SEMARNAT-SGPA-UGA-1146-2016.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P.

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 20 de 29

Cocina	3	684790	1762995	Cuarto de máquinas de la alberca	1	684807	1762968
	4	684790.73	1762994.76		2	684809	1762967
	1	684793.74	1763007.46		3	684808	1762965
	2	684796	1763007		4	684805	1762965
Dos baños	3	684794	1763001	Área verde 1	1	684753	1763062
	4	684791.5	1763002.23		2	684898	1763038
	1	684791	1763002		3	684897	1763014
	2	684792	1763001		4	684755.78	1763040.51
Andadores a cabañas	3	684791	1762999	Área verde 2	1	684702.21	1763014.97
	4	684790	1763000		2	684710.86	1763012.95
	1	684752.78	1763007.24		3	684706.11	1762995.9
	2	684766.96	1763009.76		4	684702.12	1762996.32
	3	684781.74	1763011.42	Área verde 3	1	684719.39	1763055.57
	4	684792.67	1763022.42		2	684729	1763053
	5	684801.95	1763024		3	684728	1763043
	6	684809.18	1763023.87		4	684717	1763045
	7	684811.73	1763032.42	Área verde 4	1	684890.27	1762984.51
	8	684814.21	1763039.65		2	684896.06	1762984.22
	9	684816.85	1763018.8		3	684895.24	1762957.78
	10	684822.86	1763005.9		4	684887.42	1762957.72
Área verde del hotel 1	11	684832.76	1762996.32	Área verde 5	1	684811.09	1763005.24
	12	684845.83	1762991.51		2	684889.06	1762984.42
	1	684702	1763044		3	684888.6	1762969.46
	2	684793.38	1763024.98	Área verde 6	1	684702	1763069
	3	684818.54	1763019.85		2	684718.81	1763065.36
	4	684896	1763015		3	684719	1763047.14
	5	684896	1762984		4	684703.74	1763047.62
	6	684807.8	1762996.43				
	7	684787.48	1762996.14				
	8	684702	1763015				

CASA WABI				CASA WABI			
DATUM WGS 84		Zona 14P		DATUM WGS 84		Zona 14P	
Elemento	Orden	COORD_E	COORD_N	Elemento	Orden	COORD_E	COORD_N
Caseta de vigilancia	1	685272	1763345	Muro principal	1	685012	1762998
	2	685277.00	1763343.00		2	685165.55	1762958.35
	3	685276.00	1763339.00		3	685320	1762919
	4	685271.00	1763340.00		4	685318	1762917

Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Wabi"

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

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 21 de 29

Barda en forma de "L"	1	685269.1	1763345.6		5	685163	1762956
	2	685269.73	1763344.99		6	685010	1762996
	3	685270.6	1763344.97		1	685042	1762998
Brecha de acceso principal	1	685280.00	1763339.00	Villa 1	2	685049	1762997
	2	685288.00	1763337.00		3	685046	1762991
	3	685235.00	1763130.00		4	685041	1762990
	4	685186.90	1762955.20		1	685075	1762991
	5	685179.59	1762956.97	Villa 2	2	685080.51	1762991.56
	6	685223.71	1763125.63		3	685078.6	1762985.18
Área de meditación 1 (L. Derecho)	1	685087.00	1763038.00	Área de alberca y chapoteadero	4	685073.56	1762985.82
	2	685101.00	1763037.00		1	685144	1762923
	3	685091.00	1763025.00		2	685153	1762920
	4	685076.00	1763027.00		3	685143	1762881
Habilitación de acceso 1	1	685094.03	1763028.99	Cuarto de maquinas	4	685135	1762884
	2	685151.84	1763031.37		1	685152	1762904
	3	685149.34	1763026.61		2	685154	1762904
	4	685091	1763025		3	685154	1762902
Área de meditación 2 (L. Izquierdo)	1	685256	1763044.38	Área de estudio	4	685152	1762902
	2	685272	1763045		1	685052	1763014
	3	685266	1763028		2	685069	1763012
	4	685251	1763029		3	685066	1763002
Habilitación de acceso 2	1	685213	1763049	Área de descanso	4	685049	1763005
	2	685250.94	1763034.06		1	685219	1762869
	3	685251	1763029		2	685221	1762868
	4	685211	1763043		3	685220	1762865
Área de obras e instalaciones provisionales	1	685185	1763027	Área de estacionamiento y casa de servicio	4	685218	1762865
	2	685194	1763026		1	685197	1762970
	3	685183	1762974		2	685225	1762966
	4	685176	1762976		3	685222	1762959
Área de oficinas provisionales	1	685163	1763042	Palapa galería	4	685195	1762963
	2	685169.46	1763042.78		1	685197	1762948
	3	685170.83	1763037.16		2	685224	1762940
	4	685166.61	1763035.96		3	685220	1762929
Área de administración	1	685133.1	1762965.78	Área de meditación 3	4	685193	1762935
	2	685196	1762948		1	685332	1762913
	3	685190	1762928		2	685337	1762911
	4	685135	1762944		3	685334	1762907
Zanja	1	685136.65	1762965.35		4	685330	1762909

Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Wabi"

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 22 de 29

Brecha existente	2	685157.95	1762959.69	Fosa séptica	1	685194	1762958
	4	685177.39	1762954.66		2	685198	1762957
	1	685168.06	1763367.2		3	685197	1762953
	2	685171.51	1763366.78		4	685193	1762954
	3	685112.51	1763212.76	Horno	1	685327	1762922
	4	685030.67	1762997.41		2	685330	1762921
Muro secundario	5	685026.74	1762998.23		3	685329	1762918
	6	685109.32	1763214.61		4	685326	1762919
	1	685210	1763037				
	2	685216	1763036				
	3	685191	1762953				
	4	685188	1762954				

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá una vigencia de 50 años para la operación y mantenimiento del proyecto. El plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.

Dicho periodo podrá ser ampliado a solicitud el **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 resolutive, 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 la 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 representante legal del **promovente**, 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 la 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 los 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.

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 23 de 29

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.- 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.

QUINTO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura o actividad que no esté listada en el TÉRMINO PRIMERO y que se encuentren fuera del polígono indicado en los cuadros de coordenadas presentados en las fojas 12 y 13 del presente documento, en caso supuesto que el **promoviente** 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.

SEXTO.- 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 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.

SÉPTIMO.- 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**, de las cuales algunas fueron referidas en el considerando 12, 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,

"Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Webi"

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 24 de 29

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 Artículo 15 de la LGEEPA, relativo a los principios que deben observarse en la conducción de la política ambiental, mismos que se encuentran descritos en sus fracciones: I que establece que los ecosistemas son patrimonio común de la sociedad y de su equilibrio dependen la vida y las posibilidades productivas del país, II que los ecosistemas y sus elementos deben ser aprovechados de manera que ese asegure una productividad óptima y sostenida, compatible con su equilibrio e integridad, III que señala que las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la protección del equilibrio ecológico, IV que establece que quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como asumir los costos que dicha afectación implique, y V en el que se establece que la responsabilidad respecto al equilibrio ecológico, comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de la vida de las futuras generaciones; 28 párrafo primero de la LGEEPA 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 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 sobre el ambiente, esta Delegación establece que el **promoviente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y compensación que propuso en la MIA-P, las cuales esta Delegación considera que son viables de ser instrumentales y congruentes con la protección al ambiente del sistema ambiental del **proyecto** evaluado, así como aquellas contenidas en las presentes condicionantes, complemento de las primeras. Asimismo deberá acatar lo establecido en la LGEEPA, su REIA, las normas oficiales mexicanas y demás ordenamientos legales aplicables al desarrollo del **proyecto** sin perjuicio de lo establecido por otras instancias (federales, estatales y locales) competentes al caso.
3. 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 una especie de flora dentro de alguna categoría de riesgo, conforme a la norma oficial mexicana NOM-059-SEMARANT-2010, por lo que se deberá presentar a esta Unidad Administrativa, en un plazo de **dos (2) 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 resolutivo. El tipo, monto y mecanismo de adquisición de dicho instrumento responderá a los resultados de un estudio técnico-económico que presente el **promoviente**, 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. Dicha propuesta será analizada y aprobada por esta Delegación, previo al inicio de las actividades de desmonte y despalme.

"Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Wabi"



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.
HOJA 25 de 29

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

4. 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 para la validación de esta Delegación en un plazo de tres (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 forma oficial mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001, 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.
- b) 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-2001.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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).
- g) 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.

"Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Wabi"



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 26 de 29

- h) Calendarización de actividades y acciones a desarrollar.
- i) Medidas de mitigación o compensación adicionales derivadas de los posibles impactos no considerados y originados por la aplicación de las acciones.

Acciones de Protección y Conservación de Fauna Silvestre.

En adición a lo señalado con anterioridad, el **promovente** deberá realizar Acciones de Protección y Conservación de Fauna Silvestre, especialmente de la incluida en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010. Para dar cumplimiento a lo anterior el **promovente** deberá 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 Octavo** 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 de Protección y Conservación de Flora y Fauna deberán ser coordinadas por un experto en la materia. Para efecto de cumplimiento de esta condicionante, el **promovente** deberá incorporar al informe solicitado en el **Término Octavo** del presente los resultados obtenidos de dichas Acciones de Protección y Conservación de Flora y Fauna, acompañados de sus respectivos anexos fotográficos que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto se llevaron a cabo.

1. Presentar a esta Delegación para su validación, en un plazo que no deberá exceder de tres (3) meses posteriores a la recepción del presente oficio, un Programa de Reforestación como medida de compensación por la afectación de vegetación requerida para la realización del proyecto en una superficie de 6 ha, dicho programa es independiente al que se indique en la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y 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 a 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.



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 27 de 29

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.

Dicho programa deberá ser coordinado por profesional capacitado en la producción y manejo de flora silvestre.

5. Durante la operación, funcionamiento y mantenimiento del **proyecto** las instalaciones deberán contar con equipos ahorradores de agua en cocinas, lavabos, sanitarios y regaderas.
6. Deberá tener un control adecuado respecto a la iluminación exterior en cuanto a la intensidad, color y orientación de las mismas, no permitiendo que la iluminación se disipe hacia la playa.
7. Deberá diseñar y ejecutar un programa para el manejo y disposición adecuada de todos los tipos de residuos que se generen durante el proyecto, así como para el manejo y disposición adecuada de las aguas residuales derivadas de la operación y mantenimiento del **proyecto**. De tal forma que se cumpla con la normatividad respectiva establecida en materia ambiental, no se autoriza el tratamiento a través de fosa séptica.
8. 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. Asimismo, deberá contar con la autorización de la instancia correspondiente, de tal forma que se cumpla con la normatividad respectiva.
9. Tener un control adecuado respecto a la iluminación exterior en cuanto a la intensidad, color y orientación de las mismas, no permitiendo que la iluminación se disipe hacia la playa.
10. No modificar la estructura original de la vegetación entre la playa y el predio, de tal forma que el proceso de movimientos naturales de la fauna continúe con su normalidad.
11. 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 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 a la **promoviente**:

- a) Atentar contra la vida de cualquier tipo de especie silvestre que habite en el área específica del proyecto y su influencia.
- b) Realizar actividades fuera del polígono autorizado para el proyecto.
- c) Disponer los materiales derivados de las obras, operación y mantenimiento 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.
- d) Dejar sobre el lecho de los arroyos y laderas residuos sólidos producto de la operación y mantenimiento, 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



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0051/03/16
OFICIO: SEMARNAT-SGPA-UGA-1146-2016.
ASUNTO: **RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P.**

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 28 de 29

- alguna de las situaciones antes referidas, la promovente será la responsable de la limpieza y remediación de dichos sitios.
- e) Utilizar especies exóticas y/o agresivas para las acciones de reforestación y revegetación de la zona y los linderos del polígono de proyecto.
 - f) Realizar un uso inadecuado del elemento hídrico, así como, la disposición final del mismo.

OCTAVO.- El promovente deberá presentar informe de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo 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 resolutivo.

NOVENO.- El promovente previo a la realización de las actividades autorizadas en materia de impacto ambiental en el presente y del inicio de operación y mantenimiento del proyecto, deberá obtener la autorización de Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales, de conformidad con lo establecido en los artículos 117 de la Ley General de desarrollo Forestal Sustentable, 120, 121 y 122 de su Reglamento.

DÉCIMO.- La presente resolución se refiere únicamente a los impactos ambientales generados por las obras y actividades descritas en su Término PRIMERO para el proyecto, no así para la construcción y demás infraestructura que se pretenda, toda vez que de conformidad con lo establecido en los artículos 28 fracción IX (Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros) de la LGEEPA y 5 inciso Q) (Construcción y operación de... desarrollo habitacionales y urbanos... infraestructura turística o urbana... que afecte ecosistemas costeros) de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental, debiendo presentar para tal efecto, una manifestación de impacto ambiental.

UNDÉCIMO.- La presente resolución a favor del promovente es personal. Por lo que de conformidad con al 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.

DUODÉCIMO.- 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.

DECIMOTERCERO.- 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.

DECIMOCUARTO.- 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

"Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Wabi"



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0051/03/16
OFICIO: SEMARNAT-SGPA-UGA-1146-2016.
ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P.

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 02 de septiembre de 2016.

HOJA 29 de 29

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.

DECIMOQUINTO.- 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.

DECIMOSEXTO.- Se hace del conocimiento a el **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.

DECIMOSÉPTIMO.- Notificar al C. Juan Bosco Sodi Ambrosi la presente resolución, de conformidad con lo establecido en los Artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

EL DELEGADO FEDERAL

C. TOMÁS VÍCTOR GONZÁLEZ ILESCAS



C.c.p.- Lic. Nereo García García.- Delegado de la PROFEPA en el Estado de Oaxaca.

TVGI/DDRPG/GPMP/DCS/JAMC

"Operación y mantenimiento del Proyecto "Hotel Escondido - Casa Wabi"

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