



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 14 de diciembre de 2016.
HOJA 1 de 19

✓
VIDEO CONSTRUCCIONES, S.A. DE C.V.
PRESENTE

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), correspondiente al proyecto "Conjunto Condominal Villas Doradas", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, presentado por el C. José Luis Quintana Rojas en su carácter de Representante Legal de la empresa Video Construcciones, S.A. de C.V., en lo sucesivo la **promovente**, con pretendida ubicación en el Sector H3, localidad de Santa Cruz Huatulco, municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca, y

RESULTANDO

- I. Que el 16 de mayo de 2016, ingresó ante esta Delegación Federal, el escrito de fecha 11 de mayo del mismo año, mediante el cual el C. José Luis Quintana Rojas en su carácter de Representante Legal de la empresa Video Construcciones, S.A. de C.V., presentaron 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 20OA2016TD037.
- II. Que el 19 de mayo de 2016, registrado con el número 20DF1-02953/1605, la **promovente** ingresó a esta Delegación la publicación del extracto de la manifestación de impacto ambiental del **proyecto**, publicada en el periódico Tiempo de Oaxaca de fecha 19 de mayo de 2016.
- III. Que con fecha 02 de junio de 2016, esta Delegación, a través del oficio SEMARNAT-SGPA-UGA-0924-2016, notificó el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental al municipio de Santa María Huatulco, Pochutla, Oaxaca; con el fin de que realizara las manifestaciones que considerara oportunas al proyecto en referencia.
- IV. Que con fecha 02 de junio de 2016, esta Delegación, a través del oficio SEMARNAT-SGPA-UGA-0925-2016, notificó 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 realizara las manifestaciones que considerara oportunas al proyecto en referencia.
- V. Que mediante oficio SEMARNAT-SGPA-UGA-0945-2016, de fecha 08 de junio de 2016, esta Delegación solicitó a la **promovente** la presentación de información que ampliara y aclarara la contenida en la MIA-P del proyecto.
- VI. Que con oficio ingresado el 20 de septiembre de 2016, registrado con número 20DF1-05006/1609, la **promovente** presentó a esta Delegación la información adicional al proyecto para continuar con la evaluación del mismo.
- VII. Que con oficio ingresado el 12 de diciembre de 2016, registrado con número de documento 20DF1-06298/1612, la **promovente** ingreso información al alcance al proyecto a esta Delegación, para ser considerada en la evaluación del mismo.

CONSIDERANDO

1. Esta Delegación Federal es competente para analizar, evaluar y resolver la MIA-P del **proyecto**, de conformidad con lo establecido en los artículos 14, 26 y 32 Bis fracciones I, III, XI y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 12, 13, 15, 15-A, 16, 17-A, 17-B y 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1, 5 fracción X, 28 fracción 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° inciso Q), 9, 10

"Conjunto Condominal Villas Doradas"



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 14 de diciembre de 2016.

HOJA 2 de 19

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 fracción IX (Desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros) de la LGEEPA y 5° inciso Q) (Construcción y operación de... desarrollos habitacionales y urbanos..., que afecten ecosistemas costeros) de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Por lo anterior, esta Delegación Federal con fundamento en el Artículo 35 de la 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 la formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Secretaría se sujeta a lo que establecen los ordenamiento antes invocados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; asimismo, se evaluarán los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. En cumplimiento de lo anterior esta Delegación Federal analizará lo referido en el Artículo 35 en mención, a efecto de demostrar su cumplimiento o incumplimiento en los considerandos siguientes:
3. 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, la **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.

4. Que una vez integrado el expediente de la MIA-P del **proyecto**, fue puesto a disposición del público, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, con base en lo establecido en los Artículos 34 de la 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

5. Que de conformidad con lo referido por la **promovente** en la MIA-P, el **proyecto** se refiere a la construcción y terminación de obras que contaron con autorización en materia de impacto ambiental y de cambio de uso de suelo por parte de esta Secretaría, asimismo, se menciona que no se realizarán actividades de cambio de uso de suelo.

"Conjunto Condominial Villas Doradas"



NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0126/05/16

OFICIO: SEMARNAT-SGPA-UGA-1687-2016.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P.

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 14 de diciembre de 2016.

HOJA 3 de 19

En este sentido las superficies y los conceptos que componen el proyecto, son:

Construcción de 41 edificios de cuatro niveles con cuatro departamentos por nivel y terminación de 19 edificios con cuatro niveles y cuatro departamentos por nivel, se realizarán obras y actividades referentes a andadores y banquetas, vialidades y ciclovía, estacionamiento, áreas verdes y áreas comunes, trazos, nivelaciones, aplanados, recubrimientos, instalaciones eléctricas, hidráulica y sanitaria, acabados, pintura, herrería, carpintería, limpieza y equipamiento. No existirá afectación a la vegetación en ninguna de las etapas del proyecto. Considerando que dicho proyecto contó con autorización en materia de impacto ambiental y de cambio de uso de suelo, sin que se concluyera el proyecto en referencia, el presente dictamen se refiere a la construcción y terminación de dichas obras, y operación y mantenimiento de un conjunto condominal que consiste en 60 edificios con 960 departamentos, en una superficie de 5.47 ha.

La distribución de áreas en el polígono destinado al conjunto condominal queda de la siguiente manera:

POLÍGONO DE EDIFICACIONES	SUPERFICIES (HA)
41 edificios	3.58
Polígono 1.a (19 edificios)	1.89
TOTAL	5.47

Las superficies por obras son:

SUPERFICIE DE OBRAS (19 EDIFICIOS)			
Concepto	Área ocupada o desplante m ²	Superficie obras (m ²)	Superficie por construir (m ²)
Edificios	4085.00	10213.28	7427.84
Andadores y banquetas	3107.00	1798.78	1308.22
Vialidades y ciclovía	3006.27	1740.48	1265.79
Estacionamiento	1424.80	824.88	599.92
Áreas verdes	5152.92	--	--
Áreas comunes	2124.19	--	--
Total(19 edificios)	18900.18	14577.42	10601.77
SUPERFICIE DE OBRAS (41 EDIFICIOS)			
Concepto	Área ocupada o desplante m ²	Superficie obras (m ²)	Superficie por construir (m ²)
Edificios	8815.00	--	38067.68
Andadores y banquetas	7691.750	--	7691.750
Vialidades y ciclovía	7549.40	--	7549.40
Estacionamiento	5174.50	--	5174.50
Áreas verdes	6069.35	--	--
Áreas comunes	500.00	--	--
Total (41 edificios)	35800.00	--	58483.33
Totales	54700.18	14577.42	69085.10

Se contempla un tiempo 60 meses para la construcción, y 50 años para la operación y mantenimiento del proyecto.

El término PRIMERO del presente oficio aporta la información de las obras y actividades que comprende el proyecto e indica la ubicación del sitio.

"Conjunto Condominal Villas Doradas"



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 14 de diciembre de 2016.
HOJA 4 de 19

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

6. Que para el sitio de pretendida ubicación del **proyecto** existen instrumentos jurídicos de índole ambiental a los cuales se debe sujetar el desarrollo del mismo, información que presenta la **promovente**, en esta indica la compatibilidad del proyecto con los mismos, particularmente señala que la zona del proyecto se ubica dentro de la región ecológica 8.15 (Unidad Ambiental Biofísica 144- Costas del Sur del este de Oaxaca) en donde establece que el proyecto no involucra ningún tipo de aprovechamiento de los recursos naturales, por el contrario aplican conservación de especies que fueron respetados in situ en su momento cuando se realizó el cambio de uso de suelo bajo la autorización con oficio SEMARNAT-SGPA-AR-920-2010 de fecha 26 de abril de 2010, por lo que, el proyecto es compatible con las estrategias dirigidas a lograr la sustentabilidad ambiental del territorio. De igual manera señala que la zona del proyecto se ubica dentro de la Región Terrestre Prioritaria 129, sitio que no se vería afectado debido a que el polígono del proyecto se ubica sin cobertura vegetal, asimismo, se ubica dentro del sitio RAMSAR denominado Cuencas y corales de la zona costera de Huatulco, sin embargo señala que el proyecto no implica alterar el ecosistema de los corales, además de que dentro del polígono no se encuentra vegetación riparia, manglar, arroyos, ríos o corrientes, además hace mención que el sitio del proyecto se ubica en una zona urbanizada de la localidad de La Crucecita y el uso de suelo del sitio es urbano con base al Programa de Desarrollo Urbano del centro del centro de población de Bahías de Huatulco, municipio de Santa María Huatulco, por lo cual no afecta el ecosistema del sitio RAMSAR. Asimismo, de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio del Estado de Oaxaca (POERTEO) el polígono total del proyecto se ubica en la UGA 024 la cual señala la política de Aprovechamiento Sustentable, con un uso recomendado para asentamientos humanos, siendo congruente con lo establecido en el uso recomendado en la UGA 024 donde uno de los lineamientos ecológicos es concentrar los asentamientos humanos para evitar su expansión desordenada y así disminuir la presión hacia los recursos para mantener y conservar las zonas de bosque y selvas, además que se indica que el polígono de proyecto se encuentra en un sitio con prospección de reserva urbana y 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. De igual manera al **proyecto** en estudio le aplican los artículos 28, fracción y IX (Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros) y 30 de la LGEEPA, así como el artículo 5, inciso Q) (Construcción y operación de... desarrollos habitacionales y urbanos..., que afecten ecosistemas costeros) del REIA. Lo anterior porque se trata de la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto condominal, consideradas como infraestructura urbana y desarrollo inmobiliario en general que afecta ecosistemas costeros.

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-1996	Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las en las descargas de agua residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal. El promovente deberá dar cumplimiento a lo especificado por esta norma.
NOM-041-SEMARNAT-1995	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



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 14 de diciembre de 2016.

HOJA 5 de 19

	deberán estar en buen estado y cumplir con los límites establecidos en esta norma.
NOM-045-SEMARNAT-1916	Protección Ambiental. - Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. -Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición. 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 listado de los residuos peligrosos. El promovente deberá dar cumplimiento a lo especificado por esta norma.
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-059-SEMARNAT-2010	Protección ambiental- Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio – Lista de especies en riesgo. En su caso deberá dar cumplimiento a la protección de especies que corresponda de acuerdo a esta norma.

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

CARACTERIZACION AMBIENTAL

7. Que de acuerdo con lo establecido por la **promovente** en la **MIA-P**, el sistema ambiental quedo delimitado con base en la localidad afectada, orografía del lugar y sus elementos bióticos, abióticos y socioeconómicos, describiendo y analizando, en forma integral, los componentes del sistema ambiental.

El proyecto se ubica en la localidad de Santa Cruz Huatulco, municipio de Santa María Huatulco, Pochutla, Oaxaca.

El tipo de clima presente en el SA es cálido subhúmedo con lluvias en verano, menos húmedo. Es el clima más seco de los cálidos subhúmedos con poca oscilación térmica y el máximo de temperatura se presenta antes del solsticio de verano. Este clima presenta una temperatura media anual mayor a los 22°C y una marcada estacionalidad, es decir, una época de lluvia en que va del mes de mayo a noviembre.

El tipo de suelo presente en el SA es Regosol Éutrico. Los Regosoles se caracterizan por presentar un horizonte A ócrico, o bien, un horizonte gléyico a más de 50 cm de profundidad. Cuando la textura es arenosa, estos suelos carecen de láminas de acumulación de arcilla, así como de indicios del horizonte cámbico u óxido.

El proyecto se ubica en la Región Hidrológica RH-21 Costa de Oaxaca (Puerto Ángel). Esta región hidrológica (RH-21) se encuentra completamente dentro del estado de Oaxaca, pertenece a la vertiente

"Conjunto Condominal Villas Doradas"



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 14 de diciembre de 2016.

HOJA 6 de 19

del Océano Pacífico; incluye áreas que pertenecen a los distritos Juquila, Pochutla, Miahutlán, Yautepec y Tehuantepec. Abarca 10.61% de la superficie de la entidad; sus grandes límites son al norte con las regiones hidrológicas Costa Chica-Río verde (RH-20) y Tehuantepec (RH-22), mientras que al sur con el Océano Pacífico. Se trata de una región bien definida desde el punto de vista hidrológico, ya que comprende una franja de la costa que abarca desde la desembocadura del Río Atoyac-Verde hasta la desembocadura del río Tehuantepec.

De acuerdo a la **promovente** el área donde se pretende construir el conjunto condominal, corresponde a zona urbanizada de la localidad de La Crucecita y el uso de suelo del sitio es urbano con base al Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Bahías de Huatulco. De la misma manera menciona que ningún tipo de vegetación será afectada. En cuanto a la fauna, no se pretende el aprovechamiento de la misma y es importante mencionar que en el área de influencia del mismo ya existe vialidad y un constante flujo vehicular, así como una marcada actividad antropogénica; razón por la cual, las especies presentes en el área han tenido que alejarse a sitios de menor contacto con el hombre.

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

8. Que en atención a lo establecido en la fracción V del artículo 12 del Reglamento de la Ley (REIA), la **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. Reducción de infiltración de agua pluvial debido a la colocación del proyecto, y en consecuencia se infiere que se presentara un mayor escurrimiento superficial, por lo que se establece como indicador el coeficiente de escurrimiento del área de estudio.
2. Afectación por ruido durante las etapas de construcción y operación del proyecto.
3. Generación de aguas residuales y residuos sólidos durante la etapa de operación y mantenimiento del proyecto.
4. Afectación al suelo, debido a la nivelación, compactación del suelo y construcción de la infraestructura que conforma el proyecto.
5. Reducción de recursos hídricos disponibles, debido al consumo hídrico durante la operación del proyecto.

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

- a) No se realizarán trabajos de construcción fuera de las áreas señaladas en planos de construcción y fuera del polígono.
- b) Los motores estacionarios y los vehículos terrestres contarán con escapes previstos de silenciador para evitar la contaminación por ruido.
- c) Los vehículos pesados, ligeros y maquinaria que serán utilizados durante la ejecución de los trabajos para la construcción del centro gastronómico estarán en buenas condiciones, para ello la empresa encargada de la extracción les dará mantenimiento periódico en talleres especializados y autorizados.
- d) Elaboración y ejecución de un programa integral de manejo y disposición final de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial.
- e) Elaboración y ejecución de un programa para el ahorro del agua, así, como la instalación de equipos ahorradores de agua.
- f) Colocar contenedores en diferentes áreas del conjunto condominal para la disposición de residuos sólidos urbanos.

"Conjunto Condominal Villas Doradas"



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 14 de diciembre de 2016.
HOJA 7 de 19

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

ANÁLISIS TÉCNICO

9. Que de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 44 del REIA, en el cual se establece que la Secretaría deberá considerar durante el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras y actividades a desarrollarse en los ecosistemas, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas que forman parte, por periodos indefinidos, esta Delegación establece lo siguiente:
1. Se generará un impacto sobre la naturaleza paisaje derivado de la construcción y operación del proyecto.
 2. Se producirá una mayor generación de residuos sólidos urbanos, derivados de las diferentes etapas del proyecto.
 3. Se reducirá la capacidad de infiltración del agua al subsuelo debido a la construcción de infraestructura ajena a la natural, lo que puede aumentar la cantidad de agua pluvial que buscará cauces naturales aumentando con esto la capacidad de arrastre de dichos cauces. Asimismo, aumentará la demanda de dicho recurso.
 4. En base al punto anterior posible aumento de vehículos y personas en la zona, lo cual conlleva a la perturbación y posible afectación en la zona.
 5. 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 los programas y medidas preventivas, mitigación y compensación adecuadas.
10. Que con base en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos en los considerandos que integran la presente resolución, en donde se considera la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Delegación emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, siempre y cuando 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 fracción 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, inciso 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

"Conjunto Condominal Villas Doradas"



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 14 de diciembre de 2016.

HOJA 8 de 19

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 las obras y actividades del proyecto "Conjunto Condominal Villas Doradas", promovido por el C. José Luis Quintana Rojas en su carácter de Representante Legal de la empresa Video Construcciones, S.A. de C.V., con pretendida ubicación en el Sector H3, localidad de Santa Cruz Huatulco, municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca.

En este sentido las superficies y los conceptos que componen el **proyecto**, son:

Construcción de 41 edificios de cuatro niveles con cuatro departamentos por nivel y terminación de 19 edificios con cuatro niveles y cuatro departamentos por nivel, en donde se realizaran obras y actividades referentes a andadores y banquetas, vialidades y ciclovía, estacionamiento, áreas verdes y áreas comunes, trazos, nivelaciones, aplanados, recubrimientos, instalaciones eléctricas, hidráulica y sanitaria, acabados, pintura, herrería, carpintería, limpieza y equipamiento. Asimismo, no existirá afectación a la vegetación en ninguna de las etapas del proyecto. Es importante mencionar que la construcción de los elementos existentes contaron con autorización en materia de impacto ambiental con oficio SEMARNAT-SGPA-DIRA-124-2010 de fecha 25 de febrero de 2010, ampliación de vigencia con oficio SEMARNAT-SGPA-DIRA-2031-2013 de fecha 27 de noviembre de 2013 y autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales con número de oficio SEMARNAT-SGPA-AR-920/2010 de fecha 26 de abril de 2010, por lo cual el proyecto en estudio alude a la conclusión de dichas obras autorizadas con anterioridad. Asimismo, se contempla la **operación y mantenimiento** del proyecto en su totalidad, que comprende 60 edificios con 960 departamentos, en una superficie de 5.47 ha.

La distribución de áreas en el polígono destinado al conjunto condominal queda de la siguiente manera:

POLIGONO DE EDIFICACIONES	SUPERFICIES (HA)
41 edificios	3.58
Polígono 1.a (19 edificios)	1.89
TOTAL	5.47

Las superficies del conjunto condominal Villas Doradas que serán construidas, quedan de la siguiente manera:

SUPERFICIE DE OBRAS (19 EDIFICIOS)		
Concepto	Área ocupada o desplante (m ²)	Superficie por construir (m ²)
Edificios	4085.00	7427.84
Andadores y banquetas	3107.00	1308.22
Vialidades y ciclovía	3006.27	1265.79
Estacionamiento	1424.80	599.92
Áreas verdes	5152.92	--
Áreas comunes	2124.19	--
Total (19 edificios)	18900.18	10601.77



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 14 de diciembre de 2016.

HOJA 9 de 19

SUPERFICIE DE OBRAS (41 EDIFICIOS)		
Concepto	Área ocupada o desplante (m ²)	Superficie por construir (m ²)
Edificios	8815.00	38067.68
Andadores y banquetas	7691.750	7691.750
Vialidades y ciclovia	7549.40	7549.40
Estacionamiento	5174.50	5174.50
Áreas verdes	6069.35	--
Áreas comunes	500.00	--
Total (41 edificios)	35800.00	58483.33
Totales	54700.18	69085.10

El procedimiento general de construcción es el siguiente:

Se realizarán las siguientes actividades para los 11 edificios que se encuentran en un avance del 90% de construcción:

Colocación de ventanas y puertas:

La puerta de acceso será tipo multipuerta clásica o multipanel con chapa, así mismo las puertas de recamaras y baño.

Las ventanas serán de aluminio con perfil extruido 6063, de 1.3 mm, 50.8 mm, de ancho de marco, temple T-5 NOM-C-254-1986, incluye vidrio transparente de 3 mm, La puerta de patio de servicio será de aluminio similar a ventanas. En el área del baño se colocará vidrio de 3mm opaco.

Acabados, las actividades de acabados considera;

Muros, colocación de accesorios de cocina, colocación de accesorios de Baño, instalación para incorporación de servicio telefónico, patio de servicio

Señalamientos de viales, andadores y banquetas.

Pintado de marcas en el pavimento con pintura blanca y amarilla reflejante, especial para tránsito de secado rápido, así como colocación de señalamientos verticales indicando rampas y espacios de estacionamientos para discapacitados, así como nombre de las calles.

8 de los 19 edificios por concluir se encuentran con un avance de obra del 10% y que se refiere al trazo y marcado del sitio para iniciar obras de excavación y cimentación. En este sentido las obras que se encuentran pendiente y se pretenden realizar en este proyecto corresponden a:

Excavación

La excavación se realizará en una sola etapa, a cielo abierto y con taludes verticales. Esta actividad también se requerirá para las obras de los registros sanitarios, eléctricos, hidráulicos.

Cimentación

Posteriormente se colocará la losa de cimentación y contrarabes de concreto de cimentación.

Edificación de muros y lozas

Sobre los cimientos se asentará la cadena de cimentación y sobre esta se comenzará con el alzado de los muros. Los muros serán de tabique aparente.



NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0126/05/16

OFICIO: SEMARNAT-SGPA-UGA-1687-2016.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P.

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 14 de diciembre de 2016.
HOJA 10 de 19

A la par de la edificación se dejarán los espacios que albergarán las redes de los servicios básicos, instalación de la red eléctrica, hidráulica y sanitaria.

El área privativa de cada uno de estos departamentos consta de: sala- comedor, cocina, un baño completo, dos recamaras y patio de servicio.

Escaleras, accesos al condominio y pasillos.

Sobre una losa de cimentación se construirán traveses y descansos de concreto armado colados monolíticamente. Con material de herrería se elaborarán las estructuras de los escalones, tendrán huellas de concreto simple soportadas por un marco metálico, dichas huellas se colarán en el sitio y luego se colocarán y soldarán en el escalón correspondiente, el metal expuesto de la herrería se revestirá con pintura alquídica anticorrosiva color crema o similar.

Instalación eléctrica

Después de haber alzado el edificio será necesario comenzar con la instalación de la red eléctrica, la cual se distribuirá a todo el inmueble a partir de un centro de carga. Al interior del inmueble su canalización será a través de poliductos de diferentes diámetros y cable de diferentes calibres, según las necesidades. La electrificación de este conjunto se hará por medio de red subterránea, con acometidas individuales para cada vivienda y edificio, mediante medidor colocados al frente de las mismas, asimismo, se contará con transformadores de pedestal para la alimentación de todas las viviendas, este servicio será proporcionado por la Comisión Federal de Electricidad según su normatividad.

Instalación hidráulica

Por otra parte, la instalación hidráulica estará integrada con tubería de PVC Hidráulico en diámetros 1/2", 3/4" y 1" para agua potable y válvulas de seccionamiento necesarias. Es importante mencionar que la red hidráulica se conectará mediante una toma domiciliaria a la red municipal.

Se colocarán dentro de la instalación válvulas de control y válvulas ahorradoras de agua. El Tinaco instalado para cada departamento será de 750 L, calentador de rápida recuperación marca IUSA o similar.

Instalación sanitaria

Las descargas de aguas residuales, son llevadas a la red de drenaje del conjunto. La línea de recolección será de tubería de PVC, compuesto de tubos y conexiones acoplados mediante un sistema de unión hermético.

Colocación de pisos

En sala-comedor, cocina y recamaras de loseta en formato 33x33 cm asentado con pegazulejo, en baño: azulejo antiderrapante. Los pisos exteriores se realizarán de concreto F'c=150 kg/cm² terminado escobillado.

Colocación de ventanas y puertas:

La puerta de acceso será tipo multipuerta clásica o multipanel con chapa, así mismo las puertas de recamaras y baño.

Las ventanas serán de aluminio con perfil extruido 6063, de 1.3 mm, 50.8 mm, de ancho de marco, temple T-5 NOM-C-254-1986, incluye vidrio transparente de 3 mm, La puerta de patio de servicio será de aluminio similar a ventanas. En el área del baño se colocará vidrio de 3mm opaco.

"Conjunto Condominal Villas Doradas"



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 14 de diciembre de 2016.
HOJA 11 de 19

Acabados, las actividades de acabados considera;
Muros, colocación de accesorios de cocina, colocación de accesorios de Baño, instalación para incorporación de servicio telefónico, patio de servicio.

Construcción de vialidades

La calle primaria tendrá una amplitud de 8.00 m, y por ser calles de tipo privadas o cerradas tendrán una amplitud mínima de 6.00 m. Así mismo se realizarán marcas sobre el pavimento y guarniciones (dirección del vial, cruce de peatones) para regular el tránsito y proporcionar advertencia y condiciones de las vialidades. A lo largo de las vialidades se colocarán señalamientos verticales indicando rampas y espacios de estacionamientos para discapacitados, así como nombre de las calles.

Alumbrado Público

El conjunto condominal contará con luminarias con poste metálico tipo "Colonial Antequera", ubicadas a todo lo largo de las vialidades, ciclovía, andadores y banquetas, áreas verdes. Toda la red de alumbrado público se construirá con ductos de PAD de 32 mm de diámetro.

Construcción de andadores y banquetas

Los andadores se refieren a los espacios continuos a los edificios, y que son medios para transitar en forma peatonal, con áreas verdes centrales o extremas que comunican a los edificios o las vialidades entre sí.

Estacionamientos

Se considera como parte de la infraestructura del conjunto condominal, áreas de estacionamiento en forma perpendicular a los edificios en la parte externa. Las áreas destinadas a estacionamientos son de tipo playas. Los cajones vehiculares se delimitarán de forma individual, las dimensiones por cajón serán de 2.40 m x 5.0 m. Así mismo se establecerán estacionamiento para motocicletas en cajones de 2.40 m x 1.20 m y espacios destinados para personas con capacidades diferentes (cajones de 2.90 m x 5.0 m).

Áreas verdes

El establecimiento de las áreas jardineadas se sembrarán especies de la región y algunos de los individuos producto del rescate de vegetación previamente realizada al interior del predio. Se colocarán juegos infantiles enterrados como columpios y resbaladillas.

Construcción de 41 edificios. - Las actividades a realizar son:

Trazo: Delimitación e identificación de la superficie de cimentación y marcado con cal.

Excavación

La excavación se realizará en una sola etapa, a cielo abierto y con taludes verticales. Esta actividad también se requerirá para las obras de los registros sanitarios, eléctricos, hidráulicos.

Cimentación

Posteriormente se colocará la losa de cimentación y contratrabes de concreto de cimentación.



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 14 de diciembre de 2016.
HOJA 12 de 19

Edificación de muros y lozas

Sobre los cimientos se asentará la cadena de cimentación y sobre esta se comenzará con el alzado de los muros. Los muros serán de tabique aparente.

A la par de la edificación se dejarán los espacios que albergarán las redes de los servicios básicos, instalación de la red eléctrica, hidráulica y sanitaria.

El área privativa de cada uno de estos departamentos consta de: sala- comedor, cocina, un baño completo, dos recamaras y patio de servicio.

Escaleras, accesos al condominio y pasillos.

Sobre una losa de cimentación se construirán traveses y descansos de concreto armado colados monolíticamente. Con material de herrería se elaborarán las estructuras de los escalones, tendrán huellas de concreto simple soportadas por un marco metálico, dichas huellas se colarán en el sitio y luego se colocarán y soldarán en el escalón correspondiente, el metal expuesto de la herrería se revestirá con pintura alquídica anticorrosiva color crema o similar.

Instalación eléctrica

Después de haber alzado el edificio será necesario comenzar con la instalación de la red eléctrica, la cual se distribuirá a todo el inmueble a partir de un centro de carga. Al interior del inmueble su canalización será a través de poliductos de diferentes diámetros y cable de diferentes calibres, según las necesidades. La electrificación de este conjunto se hará por medio de red subterránea, con acometidas individuales para cada vivienda y edificio, mediante medidor colocados al frente de las mismas, asimismo, se contará con transformadores de pedestal para la alimentación de todas las viviendas, este servicio será proporcionado por la Comisión Federal de Electricidad según su normatividad.

Instalación hidráulica

Por otra parte, la instalación hidráulica estará integrada con tubería de PVC Hidráulico en diámetros 1/2", 3/4" y 1" para agua potable y válvulas de seccionamiento necesarias. Es importante mencionar que la red hidráulica se conectará mediante una toma domiciliaria a la red municipal.

Se colocarán dentro de la instalación válvulas de control y válvulas ahorradoras de agua. El Tinaco instalado para cada departamento será de 750 L, calentador de rápida recuperación marca IUSA o similar.

Instalación sanitaria

Las descargas de aguas residuales, son llevadas a la red de drenaje del conjunto. La línea de recolección será de tubería de PVC, compuesto de tubos y conexiones acoplados mediante un sistema de unión hermético.

Colocación de pisos

En sala-comedor, cocina y recamaras de loseta en formato 33x33 cm asentado con pegazulejo, en baño: azulejo antiderrapante. Los pisos exteriores se realizarán de concreto F'c=150 kg/cm² terminado escobillado.

Colocación de ventanas y puertas:

La puerta de acceso será tipo multipuerta clásica o multipanel con chapa, así mismo las puertas de recamaras y baño.

"Conjunto Condominal Villas Doradas"



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 14 de diciembre de 2016.

HOJA 13 de 19

Las ventanas serán de aluminio con perfil extruido 6063, de 1.3 mm, 50.8 mm, de ancho de marco, temple T-5 NOM-C-254-1986, incluye vidrio transparente de 3 mm, La puerta de patio de servicio será de aluminio similar a ventanas. En el área del baño se colocará vidrio de 3mm opaco.

Acabados, las actividades de acabados considera;
Muros, colocación de accesorios de cocina, colocación de accesorios de Baño, instalación para incorporación de servicio telefónico, patio de servicio.

Construcción de andadores y banquetas

Los andadores se refieren a los espacios continuos a los edificios, y que son medios para transitar en forma peatonal, con áreas verdes centrales o extremas que comunican a los edificios o las vialidades entre sí.

Construcción de vialidades y ciclovía

La vialidad principal que da acceso al conjunto corre de oriente a poniente denominada Calle 7 del sector H-3, y se conecta al desarrollo con las vialidades circuito que intersectan con los andadores que comunican a los edificios del mismo desarrollo. Solo habrá un acceso delimitado para asegurar el control de paso. La calle primaria tendrá una amplitud de 8.00 m, y por ser calles de tipo privadas o cerradas tendrán una amplitud mínima de 6.00 m, será realizada con pavimento de asfalto. Así mismo se realizarán marcas sobre el pavimento y guarniciones (dirección del vial, cruce de peatones) para regular el tránsito y proporcionar advertencia y condiciones de las vialidades.

Alumbrado Público

El conjunto condominal contará con luminarias con poste metálico tipo "Colonial Antequera", ubicadas a todo lo largo de las vialidades, ciclovía, andadores y banquetas, áreas verdes. Toda la red de alumbrado público se construirá con ductos de PAD de 32 mm de diámetro.

Estacionamientos

Por otro lado, se considera como parte de la infraestructura del conjunto condominal, áreas de estacionamiento en forma perpendicular a los edificios en la parte externa. Las áreas destinadas a estacionamientos son de tipo playas. Los cajones vehiculares se delimitarán de forma individual, las dimensiones por cajón serán de 2.40 m x 5.0 m. Así mismo se establecerán estacionamiento para motocicletas en cajones de 2.40 m x 1.20 m y espacios destinados para personas con capacidades diferentes (cajones de 2.90 m x 5.0 m).

Áreas verdes

El establecimiento de las áreas jardineadas se sembrarán especies de la región y algunos de los individuos producto del rescate de vegetación previamente realizada al interior del predio. Se colocarán juegos infantiles enterrados como columpios y resbaladillas.

Áreas comunes

Dentro del polígono del proyecto se identifican ciertos espacios que estarán libres de obra civil, se trata de espacios destinados a futuras construcciones en beneficio comunitario de Villas Doradas.



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 14 de diciembre de 2016.
HOJA 14 de 19

Operación y mantenimiento.

Una vez finalizadas las actividades de construcción y terminación de los 60 edificios y los elementos que integran el proyecto, el conjunto condominal tendrá uso habitacional familiar.

Para su adecuado funcionamiento se realizará un Reglamento Interno de Operación en donde se establezcan las condiciones adecuadas de operación y mantenimiento, estableciendo de la misma manera responsabilidades, restricción y derechos de cada propietario del uso de las áreas comunes y diferentes espacios que considera el proyecto.

Obras asociadas al proyecto.

- Colocación de los muretes de acometida.
- Construcción de los muretes de toma domiciliaria.
- Construcción aérea de media tensión y subterránea baja tensión.

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

Polígono que constituye el predio del proyecto		
Vértice	X	Y
1	805645.05	1745425.63
2	805351.43	1745410.99
3	805364.00	1745223.00
4	805415.00	1745207.00
5	805428.00	1745202.00
6	805496.00	1745225.00
7	805494.00	1745240.00
8	805509.00	1745243.00
9	805506.00	1745258.00
10	805531.00	1745261.00
11	805529.00	1745272.00
12	805558.00	1745277.00
13	805573.00	1745220.00
14	805654.40	1745240.39

Polígono de conclusión de los 19 edificios		
Vértice	X	Y
1	805364.00	1745223.00
2	805415.00	1745207.00
3	805428.00	1745202.00
4	805496.00	1745225.00
5	805494.00	1745240.00

"Conjunto Condominal Villas Doradas"



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 14 de diciembre de 2016.

HOJA 15 de 19

6	805509.00	1745243.00
7	805506.00	1745258.00
8	805531.00	1745261.00
9	805519.57	1745337.82
10	805356.97	1745333.33

Polígono de construcción de los 41 edificios		
Vértice	X	Y
1	805351.43	1745410.99
2	805645.05	1745425.63
3	805654.40	1745240.39
4	805573.00	1745220.00
5	805558.00	1745277.00
6	805529.00	1745272.00
7	805519.57	1745337.82
8	805356.97	1745333.33

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá una vigencia de 60 meses para la construcción, y 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 de la **promovente**, de acuerdo a lo que establece el Artículo 31 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los términos y condicionantes del presente resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación establecidas por la **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 de la **promovente**, debidamente acreditado, con la leyenda de que se presenta bajo protesta de decir verdad, sustentándolo en el conocimiento previo de la **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 la **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.



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 14 de diciembre de 2016.

HOJA 16 de 19

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

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

CUARTO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o terminación de ningún tipo de infraestructura, ni el desarrollo de actividades que no estén listadas en el Término PRIMERO y que se encuentren fuera del polígono indicado en los cuadros de coordenadas presentados en las fojas 14 y 15 del presente documento; sin embargo, en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Delegación, atendiendo lo dispuesto en el Término SEXTO del presente oficio.

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

SEXTO.- La **promovente**, en caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación, en los términos previstos en los Artículos 6 y 28 del REIA, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le son aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes del presente oficio de resolución. Para lo anterior, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Delegación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretendan modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del Artículo 35 de la LGEEPA que establece que una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el Artículo 47 primer párrafo del REIA que establece que la ejecución de la obra o la realización respectiva, esta Delegación establece que la ejecución, operación y mantenimiento y abandono de las obras autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, en los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente autorización.

OCTAVO.- Con base en lo estipulado en el Artículo 28 de la LGEEPA que define que la SEMARNAT establecerá las condicionantes a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el Artículo 44 del REIA en su fracción III establece que una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Delegación determina que la **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, mitigación, y/o compensación que propuso en la MIA-P del **proyecto**, y conforme a las siguientes:

Conjunto Condominal Villas Doradas"



NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0126/05/16

OFICIO: SEMARNAT-SGPA-UGA-1687-2016.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P.

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 14 de diciembre de 2016.
HOJA 17 de 19

CONDICIONANTES:

1. La **promovente** 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. La **promovente** deberá presentar a la Delegación de la PROFEPA en el estado de Oaxaca, copia de dicho programa, ejecutarlo e ingresar de manera anual ante esta Delegación, un reporte de los resultados obtenidos de dichas actividades, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**.
2. Durante la operación, funcionamiento y mantenimiento del **proyecto** las instalaciones deberán contar con equipos ahorradores de agua en cocinas, lavabos, sanitarios y regaderas.
3. Deberá diseñar y ejecutar un programa para el manejo y disposición adecuada de todos los tipos de residuos que se generen durante las distintas etapas del proyecto, así como para el manejo y disposición adecuada de las aguas residuales derivadas de la operación y mantenimiento del proyecto. De tal forma que se cumpla con la normatividad respectiva establecida en materia ambiental.
4. Su descarga de aguas residuales deberá cumplir con lo dispuesto en la NOM-002-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.
5. Deberá implementar un programa interno de mantenimiento y prevención de accidentes, así como determinar las zonas de seguridad del sitio, señalamiento, y equipo de emergencia en caso de siniestros. De tal forma que se cumpla con la normatividad respectiva.
6. Con el objeto de conservar la biodiversidad presente en la zona del **proyecto** y en particular de individuos de las especies catalogadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, la empresa como lo establece dentro de su MIA-P, deberá de crear un vivero de guayacan para la ubicación en sitios necesarios o áreas verdes dentro del polígono. Para lo anterior previamente se someterá dicho vivero a autorización de vida silvestre ante la SEMARNAT.
7. 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, la **promovente** 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 la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

Queda estrictamente prohibido a la **promovente**:

- a) Realizar en las distintas fases del **proyecto** la captura, caza, comercialización o retención de flora y fauna silvestre, tanto marina como terrestre.



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 14 de diciembre de 2016.

HOJA 18 de 19

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

NOVENO.- La 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.

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

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

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

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

En caso de que las obras y actividades 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.



NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0126/05/16

OFICIO: SEMARNAT-SGPA-UGA-1687-2016.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P.

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 14 de diciembre de 2016.
HOJA 19 de 19

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 de la **promovente** a cualquiera de los términos y condicionantes establecidas en esta autorización, invalidará el alcance del presente oficio sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en los ordenamientos que resulten aplicables.

DECIMOQUINTO.- La **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 la **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 a la empresa Video Construcciones, S.A. de C.V., 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

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN FEDERAL EN OAXACA

05 ENE 2017

ECC Espacio de Contacto Ciudadano

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

TVGI/DDRP/GPMP/DCS

"Conjunto Condominal Villas Doradas"