

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 20 de octubre de 2016.

HOJA 1 de 14

C. Gumaro Lizárraga Méndez Apoderado legal de
Francisco Javier Salas Filsinger, Jacobo Guttman Epstein
y Ana Mendoza Flores
PRESENTE

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), correspondiente al proyecto "Villas El Faro, Puerto Escondido Oaxaca", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, presentado por el C. Gumaro Lizárraga Méndez, en su carácter de Representante Legal de los CC. Francisco Javier Salas Filsinger, Jacobo Guttman Epstein y Ana Mendoza Flores, en lo sucesivo el **promoviente**, con pretendida ubicación en la localidad de Puerto Escondido, Municipio de San Pedro Mixtepec, Oaxaca, y

RESULTANDO

- I. Que el 31 de mayo de 2016, ingresó ante esta Delegación Federal, el escrito de fecha 30 de mayo del mismo año, mediante el cual el C. Gumaro Lizárraga Méndez, en su carácter de Representante Legal de los CC. Francisco Javier Salas Filsinger, Jacobo Guttman Epstein y Ana Mendoza Flores, 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 20OA2016TD040.
- II. Que el 13 de junio de 2016, registrado con el número 20DF1-03406/1606, el **promoviente** ingresó a esta Delegación la publicación del extracto de la manifestación de impacto ambiental del **proyecto**, publicada en el periódico El Imparcial de fecha 03 de junio de 2016.
- III. Que con fecha 02 de junio de 2016, esta Delegación, a través del oficio SEMARNAT-SGPA-UGA-0922-2016, notificó el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental al municipio de San Pedro Mixtepec, Juquila, Oaxaca; con el fin de que realizará 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-0923-2016, 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 realizará las manifestaciones que considerara oportunas al proyecto en referencia.
- V. Que mediante oficio SEMARNAT-SGPA-UGA-1035-2016, de fecha 04 de julio de 2016, esta Delegación solicitó al **promoviente** la presentación de información que ampliara y aclarara la contenida en la MIA-P del proyecto.
- VI. Que con oficio ingresado el 23 de septiembre de 2016, registrado con número 20DF1-05065/1609, el **promoviente** presentó a esta Delegación la información adicional solicitada al proyecto para continuar con la evaluación del mismo.

CONSIDERANDO

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

Villas El Faro, Puerto Escondido Oaxaca"

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 20 de octubre de 2016.

HOJA 2 de 14

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 instalaciones de servicios en general..., infraestructura turística..., 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, 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.

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 el **promovente** en la MIA-P, el **proyecto** comprende la construcción, operación y mantenimiento un edificio de planta baja (PB) y 5 niveles, que comprende 16 departamentos (3 niveles con 4 departamentos cada piso y 2 niveles con 4 pent houses) y 16 villas, en una superficie de 1,955.42 m² dentro de un predio de 2,626.80 m², asimismo, no existirá afectación a la vegetación en ninguna de las etapas del proyecto. La distribución de áreas para obras permanentes en el polígono destinado al proyecto queda de la siguiente manera:



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 20 de octubre de 2016.

HOJA 3 de 14

Concepto	Superficie m ²	% con respecto al total
Área de Villas	1,330.76	50.66
Edificios de Departamentos	624.66	23.78
Área libre	671.38	25.56
Total	2,626.80	100

Se contempla un tiempo 36 meses para la preparación del sitio y construcción, y 45 años para la operación y mantenimiento del proyecto.

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** y que al **proyecto** le aplica 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 instalaciones de servicios en general..., infraestructura turística..., que afecten ecosistemas costeros) del REIA. Lo anterior porque se trata de la construcción, operación y mantenimiento de villas y edificio de departamentos, considerados como infraestructura turística y de servicios generales 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-003-SEMARNAT-1997	Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público. La planta de tratamiento de aguas residuales deberá dar cumplimiento con los límites máximos permisibles de esta norma.
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 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 diésel como combustible.- Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de pruebas 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 y los listados de los residuos peligrosos. El promovente en caso de generar residuos peligrosos deberá acatar lo establecido en la legislación respectiva.
NOM-059-SEMARNAT-2010	Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para la inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo. Se deberán establecer medidas de prevención para el cuidado y preservación de la flora y fauna en la zona del proyecto.
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



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 20 de octubre de 2016.

HOJA 4 de 14

	utilizados deberán dar cumplimiento a los límites permisibles de emisión de ruido establecidos en esta norma.
NOM-081-SEMARNAT-1994	Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición. Sus instalaciones deberán dar cumplimiento a los límites permisibles de emisión de ruido establecidos en esta norma.
NOM-138-SEMARNAT/SS-2003.	Límites máximos permisibles de hidrocarburos en suelos y las especificaciones para su caracterización y remediación. En caso de derrames de combustibles y/o aceites por las actividades de la maquinaria, deberá ejecutar actividades de levantamiento del derrame para su posterior transporte y confinamiento con una empresa autorizada

De lo anterior el **promovente** deberá presentar evidencias del cumplimiento que efectúe a dichas Normas en los reportes que se señalan en el **Termino Noveno** 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 el **promovente** en la **MIA-P**, el sistema ambiental quedo delimitado de acuerdo a dimensiones, distribución espacial de obras y actividades, tipo de obra, radio de afectación, rasgos geomorfológicos, hidrográficos, meteorológicos, tipos de vegetación, entre otros.

El proyecto se ubica en la localidad de Puerto Escondido, municipio de San Pedro Mixtepec, Oaxaca.

El tipo de clima presente en el SA es cálido subhúmedo con lluvias en verano, la temperatura media anual es de 26.7°C; la temperatura del mes más cálido es de 28°C; la temperatura del mes más frío es de 25.6°C, la oscilación térmica es de 2.4°C. La precipitación media anual es de 1,201.1 mm, siendo la mínima 800 mm y la máxima 2000 mm, el mes más lluvioso es septiembre y el mes más seco es marzo.

Los tipos de suelos presentes en el SA son los siguientes: Cambisol eutrico (CE), el término Cambisol hace referencia al principio de diferenciación de horizontes manifestado por cambios en el color, la estructura o el lavado de carbonatos, entre otros. Feozem haplico (FH), el término Feozem hace alusión al color oscuro de su horizonte superficial, debido al alto contenido en materia orgánica. Regosol eutrico (RE). Se caracteriza por no tener estructura definida y tener una textura muy variable, pero parecida a la roca madre. Se desarrollan sobre materiales no consolidados, alterados y de textura fina.

El proyecto se ubica en la Región Hidrológica RH-21 RH21 se encuentra ubicada en el Sureste de la República Mexicana, en la región de la Costa, en el Estado de Oaxaca, y abarca una superficie de 10,225.68 kilómetros cuadrados. Esta región hidrológica está perfectamente definida desde el punto de vista hidrológico, y comprende una zona costera relativamente angosta, que va desde la desembocadura del Río Verde o Atoyac hasta la desembocadura del Río Tehuantepec, cerca de Salina Cruz.

De acuerdo al **promovente** el área donde se pretende construir el proyecto, corresponde a un tipo de vegetación secundaria de selva baja caducifolia, pero el sitio del proyecto corresponde a un predio de uso habitacional con áreas ajardinadas, sin presencia de vegetación natural. El proyecto no contempla la remoción de vegetación arbórea en ninguna etapa del proyecto. Los alrededores están compuestos por áreas de cultivo. En lo que respecta a la fauna presente en el área del proyecto, no recibirá un impacto significativo y tampoco el proyecto incluye ninguna actividad de aprovechamiento de fauna.

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 20 de octubre de 2016.

HOJA 5 de 14

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), 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. El nivel de ruido perturba a la escasa fauna silvestre presente en el predio provocando su alejamiento; sin embargo el impacto será temporal y localizado en los sitios donde opere el equipo, maquinaria pesada y vehículos y mientras duren las etapas de trabajo programadas.
 2. Impactos a la calidad del aire debido al incremento de emisiones resultantes del aumento de vehículos que llegarán o saldrán del frente de trabajo y de la maquinaria utilizada.
 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. Se consideran impactos en la calidad del agua superficial debido a la contaminación del agua por el mal manejo de residuos sólidos y de manejo especial.

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

- a) La maquinaria, vehículos y equipo contarán con un programa de mantenimiento preventivo, manteniendo los registros actualizados.
- b) Se realizarán riegos con agua tratada durante las actividades de demolición de edificaciones existentes, antes y después de operaciones de movimiento de tierras en las actividades de desmonte, despalle, cortes y rellenos en plataformas, para evitar la generación de polvos.
- c) El material generado por los trabajos de excavación y cortes se almacenará de manera temporal en los sitios donde se evite la formación de barreras físicas, que impidan la modificación del relieve.
- d) Elaboración de un programa integral de manejo y disposición final de los residuos sólidos urbanos.
- e) Realizar las obras y actividades del proyecto únicamente en las zonas de desarrollo del mismo.
- f) Los tiempos de construcción serán respetados, evitando con ello la permanencia de la maquinaria y equipo.
- g) Elaboración de un programa para el ahorro del agua, así, como la instalación de equipos ahorradores de agua.
- h) Durante la operación de la Planta de tratamiento de aguas residuales, deberá dar cumplimiento a la NOM-003-SEMARNAT-1997, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público, las cuales serán utilizadas para regar áreas verdes y para servicios sanitarios para posteriormente ser vertidas a un cuerpo federal. Para dar cumplimiento se deberán llevar a cabo análisis del afluente de la Planta de tratamiento de aguas residuales con un periodo mínimo anual.

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

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 20 de octubre de 2016.

HOJA 6 de 14

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 la oferta de servicios generados por el 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, aumentara 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 promotente 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 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:





Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 20 de octubre de 2016.

HOJA 7 de 14

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 "Villas El Faro, Puerto Escondido Oaxaca", promovido por el C. Gumaro Lizárraga Méndez, en su carácter de Representante Legal de los CC. Francisco Javier Salas Filsinger, Jacobo Guttman Epstein y Ana Mendoza Flores, con pretendida ubicación en la localidad de Puerto Escondido, municipio de San Pedro Mixtepec, Oaxaca.

El proyecto comprende la construcción, operación y mantenimiento un edificio de planta baja (PB) y 5 niveles, que comprende 16 departamentos (3 niveles con 4 departamentos cada piso y 2 niveles con 4 pent houses) y 16 villas, en una superficie de 1,955.42 m² dentro de un predio de 2,626.80 m², asimismo, no existirá afectación a la vegetación en ninguna de las etapas del proyecto. La distribución de áreas para obras permanentes en el polígono destinado al proyecto queda de la siguiente manera:

Se construirá en una superficie de 1,955.42 m² que corresponden al 74.441% respecto a la superficie total del predio.

Concepto	Superficie m ²	% con respecto al total
Área de Villas	1,330.76	50.66
Edificios de Departamentos	624.66	23.78
Subtotal	1,955.42	74.44
Área libre	671.38	25.56
Total	2,626.80	100

En ese sentido, las obras y actividades a construir comprenden los siguientes conceptos:

Descripción	Tipo	Cantidad	Nivel	Superficie m ²
Edificio de departamentos	Edificio de PB y 5 niveles	1	Nivel 0	1,903.02
Villas	Villa tipo A	2	Nivel 0	399.20
		2	Nivel -6.40	399.20
	Villa tipo B	2	Nivel 0	399.20
		2	Nivel -6.40	399.20
	Villa tipo C	2	Nivel -3.20	399.20
	Villa tipo D	2	Nivel -3.20	399.20
	Villa tipo E	1	Nivel -9.60	159.89
	Villa tipo F	1	Nivel -9.60	151.34
	Villa tipo G	1	Nivel -9.60	165.02
Villa tipo H	1	Nivel -9.60	171.23	
Total				4,945.70

El procedimiento general de construcción es el siguiente:

Preparación del sitio.

Consistirá en el trazo, delimitación, nivelación y relleno de los predios, delimitándose topográficamente. Para la preparación del sitio se realizarán los siguientes trabajos:

"Villas El Faro, Puerto Escondido Oaxaca"



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 20 de octubre de 2016.

HOJA 8 de 14

- Inicialmente se deberá delimitar las zonas de trabajo para utilizar la maquinaria adecuada para las dimensiones y características del material.
- Demolición. Se demolerán las construcciones actuales, consistentes en casa habitación de dos niveles, cisterna, bodega y baño externo.
- Desmante y despalme: Se realizará un desmante y despalme en el espesor que indique el estudio geotécnico (de 10 cm a 30 cm). Se calcula una superficie con suelo de 2,150.2407 m² (ver superficies de áreas con suelo en tabla 3) con un espesor de 20 cm en promedio, resultando una extracción de 430.04 m³ de suelo.
- El material producto del despalme podrá ser utilizado como recubrimiento de plataformas.

Construcción.

Construcción de edificio de departamentos y villas

El inmueble albergará las instalaciones de un edificio con 16 departamentos y 16 villas. Por las condiciones del sitio, se prevé que la estructura será susceptible a la acción de cargas accidentales.

El edificio es de forma irregular con 83.39 m de longitud y 34.76 m de ancho como distancias máximas. La altura máxima es de 19.75 m, será tipo B debido a su nivel de importancia.

El sistema de piso será a base de loza nervada, apoyada en traveses de concreto armado. Cabe señalar que se aplica a azotea y entrepisos. Los marcos que resistirán las cargas accidentales serán de traveses y columnas de concreto según se especifica en planos.

Descripción de la obra:

Se tienen sanitarios en casas habitación llamadas villas se tiene 2 baños con W. C., lavabo y regadera para cada uno, cocineta y área de jacuzzi.

El proyecto incluye las siguientes instalaciones:

Instalación hidráulica.

Cisterna.

La cisterna tendrá capacidad de almacenamiento de tres días ya que la presión no es constante y en ocasiones menor de 10 M.C.A. Y se apega a lo estipulado en el reglamento de construcciones del D.F. y la reserva de protección contra incendio.

Las condiciones hidráulicas para la geometría de la cisterna estará dividida en dos celdas, las cuales se interconectarán a una línea hidráulica logrando seccionar cualquier celda mediante una válvula bridada tipo compuerta, la línea hidráulica se conectará a por medio de succión negativa de donde se realizará la succión hacia los diferentes servicios.

Instalación sanitaria.

El sistema será uno solo y conducirá las aguas jabonosas y negras que serán llevadas hasta el fondo que es el acceso donde se formará un colector el cual recogerá las diferentes descargas para finalmente conectarse a la planta de tratamiento.

Instalación pluvial

El diseño de la instalación pluvial se realizará de acuerdo a las normas de la dirección general de construcción y operación hidráulica utilizando el método racional americano.

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 20 de octubre de 2016.

HOJA 9 de 14

Bajadas pluviales

Para este caso el desalojo de aguas pluviales de las azoteas la dará el material con la cual estén acabadas, para este caso será de teja y a dos aguas, dejando que por gravedad el agua escurra hasta el suelo y ahí con pendientes direccionarlas a coladeras.

Ramales horizontales pluviales

Los ramales pluviales drenarán las aguas de azoteas, patios y plazas para conducirlos a un colector horizontal el cual trabajara por gravedad, así, este conducirá y desalojara en este caso hacia el canal a cielo abierto de aguas pluviales, localizado en el perímetro de la obra.

Canal a cielo abierto de aguas pluviales.

El área que existe en la parte de atrás de la obra tiene una capacidad de captación de aguas pluviales que al momento de la precipitación estas aguas serán dirigidas por causa de la topografía del terreno fuera de la obra, que permita el encauzamiento de las aguas pluviales, desembocara en cotas inferiores a las de la obra.

PROYECTO ELÉCTRICO

Se tiene una acometida en media tensión de 23,000 V, 3F, 3H que alimenta a un transformador de 750 KVA para reducir el voltaje a baja tensión 220/127 V, 3F, 4H. Una vez reducido el voltaje se alimentara a un tablero general TAB "GN", tablero de alumbrado exterior TAB "EXT" y la concentración de medidores.

El TAB "GN" será el punto desde el cual se distribuya y controle la energía eléctrica a los diferentes servicios generales del complejo habitacional como son elevadores y sistemas de bombeo. El TAB "EXT" será el punto desde el cual se distribuya y controle la energía eléctrica destinada al alumbrado exterior. La concentración de medidores es el área destinada a la ubicación de los diferentes medidores e interruptores de cada departamento que conforman el complejo habitacional, estos medidores e interruptores serán el punto desde el cual se controle la acometida eléctrica para cada departamento ya que dentro de los cuales se ubicara un centro de carga que distribuya y controle la energía eléctrica utilizada al interior de los mismos.

PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

Instalación y operar de una planta de tratamiento de aguas residuales para tratar el agua servida del sitio.

Especificaciones de equipos.

- Un sistema completo de aireación marca WGS, Modelo 16K Waste PRO, equipado con dos sopladores rotatorios de desplazamiento positivo, filtros de aire, silenciador y acoplamientos flexibles.
- Un tablero de control eléctrico integrado con programador de arranque-paro automático, prealambreado de fábrica con interruptores, arrancadores magnéticos y control independiente, tres fases, 220/440 ó 480 Volts, 60 Hz.
- Un sistema de retorno neumático de lodos equipado con válvula reguladora de caudal por Venturi.
- Rejilla para la retención de sólidos no biodegradables removible de apertura 1".
- Un lote de accesorios.
- Un lote de tubería, válvulas y conexiones en acero galvanizado y en PVC cédula 80.
- Un sistema completo de difusores de aire de profundidad "AIR-SEAL" montados en sus propios cabezales.
- Dos manuales de mantenimiento y operación en idioma español.
- Capacitación para Su personal de mantenimiento y operación.
- Planos de diseño arquitectónico y estructural para la realización de la obra civil.

"Villas El Faro, Puerto Escondido Oaxaca"



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 20 de octubre de 2016.

HOJA 10 de 14

- Un sistema de desnatadores (Skimmers) de superficie con boquilla ajustable.
- Una caseta para los sopladores con aislamiento acústico.
- Dos motores eléctricos trifásicos de 5 HP, 220/440V, 1,750 rpm, 60 Hz, totalmente cerrados, a prueba de goteo, autoenfriados por aire, con poleas y bandas.
- Silenciadores.
- Cámaras de aireación: 3.5
- Cámaras de clarificación: 1.5

Operación y mantenimiento.

El mantenimiento para el Edificio de Departamentos y las Villas se realizará de manera indefinida durante el tiempo que se opere, especialmente cuando así se requiera, por ejemplo, las pinturas de muros, plomería, albañilería de sostén, además del mantenimiento del alumbrado y demás áreas comunes, mantenimiento de áreas ajardinadas.

Operación de la Planta de Tratamiento de aguas residuales

La Planta de Tratamiento a colocar requiere ser eficiente en su operación y de muy fácil mantenimiento para asegurar el funcionamiento de la misma por mucho tiempo.

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

VERTICE	Polígono	
	X	Y
1	706768.941	1754120.01
2	706803.595	1754123.96
3	706803.877	1754104.96
4	706804.251	1754104.24
5	706802.965	1754051.37
6	706769.135	1754040.63

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá una vigencia de 36 meses para la preparación del sitio y construcción, y 45 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 del **promovente**, de acuerdo a lo que establece el Artículo 31 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los términos y condicionantes del presente resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación establecidas por el **promovente** en la MIA-P presentada. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a 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.

"Villas El Faro, Puerto Escondido Oaxaca"



Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 20 de octubre de 2016.
HOJA 11 de 14

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

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

CUARTO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura, ni el desarrollo de actividades que no estén listadas en el Término **PRIMERO** del presente oficio; sin embargo, en el momento que el **promoviente** decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Delegación, atendiendo lo dispuesto en el Término **SEXTO** del presente oficio.

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

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

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del Artículo 35 de la LGEEPA que establece que una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el Artículo 47 primer párrafo del REIA que establece que la ejecución de la obra o la realización 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

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 20 de octubre de 2016.

HOJA 12 de 14

concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el **promoviente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Delegación determina que el **promoviente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, mitigación, y/o compensación que propuso en la MIA-P del **proyecto**, y conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES:

1. El **promoviente** deberá presentar ante esta Delegación para su seguimiento, en un plazo de **3 meses** contados a partir de la recepción de la presente resolución, un Programa Calendarizado para el cumplimiento de términos y condicionantes del presente oficio, así como de las medidas de mitigación propuestas en la MIA-P, en función de las obras y actividades en las diferentes fases del **proyecto** con el fin de planear su verificación y ejecución. El **promoviente** deberá presentar a la Delegación de la PROFEPA en el estado de Oaxaca, copia de dicho programa, ejecutarlo e ingresar de manera anual ante esta Delegación, un reporte de los resultados obtenidos de dichas actividades, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**.
2. 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 su planta de tratamiento de aguas residuales cumpla con la normatividad respectiva establecida en materia ambiental y obtener las autorizaciones respectivas en el tema.
4. 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.
5. 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.
6. No modificar la estructura original de la vegetación entre la playa y el predio, si la obra permite que la iluminación pueda llegar hasta la playa, se sugiere que mediante reforestación con especies nativas se cree una barrera natural para que se bloquee el paso de la luz.
7. Durante la operación de la Planta de tratamiento de aguas residuales, deberá dar cumplimiento a la NOM-003-SEMARNAT-1997, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público, las cuales serán utilizadas para regar áreas verdes y para servicios sanitarios para posteriormente ser vertidas a un cuerpo federal.
8. No se autoriza la modificación, relleno, ni la construcción de obra civil en cauces o zonas federales de cuerpos de agua de competencia federal.
9. 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

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 20 de octubre de 2016.

HOJA 13 de 14

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 **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.
- b) Atentar contra la vida de cualquier tipo de especie silvestre que habite en el área específica del proyecto y su influencia.
- c) Realizar actividades fuera del polígono autorizado para el proyecto.
- d) Utilizar bancos de material y de tiro en sitios con vegetación forestal, que no cuenten con la autorización correspondiente.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Utilizar especies exóticas y/o agresivas para las acciones de reforestación y revegetación de taludes y los linderos del polígono de proyecto.
- i) La descarga de aguas residuales que no cumplan con la NOM-003-SEMARNAT-1997.

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

DÉCIMO.- El **promovente** en caso de realizar obras y/o actividades en Zona Federal Marítimo Terrestre, deberá obtener previamente la autorización correspondiente por parte de esta Secretaría en términos de lo establecido en los artículos 28 fracción X de la LGEEPA y 5º inciso R) de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, asimismo, obtener previamente la autorización correspondiente por parte de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en términos de lo establecido en los artículos 1, 2, 3, 7 fracción V, 8, y 119 de la Ley General de Bienes Nacionales y 26 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

UNDÉCIMO.- 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.



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

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0250/05/16

OFICIO: SEMARNAT-SGPA-UGA-1430-2016.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P.

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 20 de octubre de 2016.

HOJA 14 de 14

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.

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

DECIMOTERCERO.- El **promoviente** 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.

DECIMOCUARTO.- 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.

DECIMOQUINTO.- 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 **promoviente** 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.

DECIMOSEXTO.- El **promoviente** 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.

DECIMOSÉPTIMO.- Se hace del conocimiento al **promoviente**, 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.

DECIMOCTAVO.- Notificar al C. Gumaro Lizárraga Méndez, en su carácter de Representante Legal de los CC. Francisco Javier Salas Filsinger, Jacobo Guttman Epstein y Ana Mendoza Flores, 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.
"Villas El Faro, Puerto Escondido Oaxaca"

