



LAS CINCO FAMILIAS SOÑADORAS, S. DE R.L DE C.V. PRESENTE

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), correspondiente al proyecto "Construcción de desarrollo inmobiliario Las Cinco Familias Soñadoras, Playa Agua Blanca, San Francisco Cozoaltepec, Santa María Tonameca, Oax.", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, presentado por la C. Ivy Katherine Guice en su carácter de representante legal de la sociedad Las Cinco Familias Soñadoras, S. de R.L de C.V., en lo sucesivo la **promovente**, con pretendida ubicación en la Playa Agua Blanca, Santa María Tonameca, Distrito de Pochutla, Oaxaca, y

RESULTANDO

- I. Que el 10 de diciembre de 2018, ingreso ante esta Delegación Federal, el escrito de fecha 28 de noviembre del mismo año, mediante el cual la C. Ivy Katherine Guice en su carácter de representante legal de la sociedad Las Cinco Familias Soñadoras, S. de R.L de C.V., presentó la MIA-P del proyecto inmobiliario, para su correspondiente evaluación y resolución en materia de impacto ambiental, misma que quedó registrada con el número de proyecto **200A2018TD077**.
- II. Que el 13 de diciembre de 2018, registrado con el número 20DFI-05527/812, la **promovente** ingresó a esta Delegación la publicación del extracto de la manifestación de impacto ambiental del **proyecto** a través del diario Rotativo Tribuna de Oaxaca de fecha 12 de diciembre de 2018.
- III. Que con fecha 09 de enero de 2019, esta Delegación, a través del oficio SEMARNAT-SGPA-UGA-0014-2019, notifico el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental al municipio de Santa María Tonameca, con el fin de que realizara las manifestaciones que considerará oportunas al proyecto en referencia.
- IV. Que con fecha 09 de enero de 2019, esta Delegación, a través del oficio SEMARNAT-SGPA-UGA-0015-2019, notificó el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental a la Secretaría de Medio Ambiente, Energías y Desarrollo Sustentable del Estado de Oaxaca, con el fin de que realizara las manifestaciones que considerará oportunas al proyecto en referencia.
- V. Que mediante oficio SEMADESO/SCCRNB/DRNB/DOET/039/2019 de fecha 11 de marzo de 2019 la Secretaría del Medio Ambiente, Energías y Desarrollo Sustentable, emitió su opinión al respecto, referente al proyecto en cuestión.
- VI. Que mediante oficio SEMARNAT-SGPA-UGA-0312-2019 de fecha 03 de abril de 2019, esta Delegación solicitó al **promovente** la presentación de información que ampliara y aclarara la contenida en la MIA-P del proyecto.
- VII. Que con oficio ingresado el 26 de agosto de 2019, registrado con número 20DFI-03329/1908, la **promovente** presento 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, 5º 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 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 5º inciso Q) (Construcción y operación de villas y desarrollos habitacionales 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

MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2019
EMILIANO ZAPATA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0080/12/18

OFICIO: SEMARNAT-UGA-1725-2019

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 04 de noviembre de 2019.

Página 2 de 16

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 ordenamientos antes invocados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; asimismo, se evaluarán los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

- Que el procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (PEIA) es el mecanismo previsto por la 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.

- 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

- Que de conformidad con lo referido por la **promovente** en la **MIA-P** e información complementaria, el **proyecto** ocupa una superficie total de 1,117.672 m² del predio particular del promovente esto consistente en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario. El proyecto considera la construcción de un sótano, planta baja, primer nivel, segundo nivel, nivel azotea y azotea en villa C, teniendo cada uno de estos niveles obras, quedando la disposición de la siguiente manera:

A continuación se muestra la distribución a detalle de los diferentes módulos que integran el proyecto en sus diferentes niveles, de acuerdo a los planos arquitectónicos presentados.

Superficie de las obras a construir en el nivel sótano			
Etapas	Área	Superficie parcial (m²)	Superficie total (m²)
Primera etapa	Estacionamiento	118.390	1117.672
	Sistema de tratamiento de aguas residuales 1 (sur)	6.430	
	Pozo de absorción 1 (sur)	2.890	
	Área verde 1 (sur)	16.770	
	Área verde 2 (norte)	12.500	
	Acceso con regadera y muro llorón	55.030	
	Escaleras de acceso	10.650	
	Cuarto de máquinas con pozo tipo noria A	21.730	
	Cisterna 16500 l	16.070	
Segunda etapa	Alberca	46.574	NO
	Cisterna 20000 l (Sótano villa C)	14.650	
	Filtración y Bombeo, incluye pozo tipo noria B y escaleras (sótano villa C)	20.690	
Área sin construcción		775.298	

Superficie de las obras a construir en la planta baja				
Etapas	Módulo	Área	Superficie parcial (m ²)	Superficie total (m ²)
Primera etapa	Villa A	Villa A	166.308	1117.672
Segunda etapa	Villa B	Villa B	135.867	
Tercera etapa	Villa C	Villa C	231.955	
Primera etapa	Infraestructura de servicios A	Andadores Terraza de la villa A	142.854 32.687	

Construcción de desarrollo inmobiliario Las Cinco Familias Soñadoras

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

MEDIO AMBIENTE



2019

EMILIANO ZAPATA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0080/12/18

OFICIO: SEMARNAT-UGA-1725-2019.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 04 de noviembre de 2019.

Página 3 de 16

Segunda etapa		Terraza de la alberca	83.321
		Alberca	39.1207
	Áreas verdes	Área verde 1 (central)	92.421
	Infraestructura de servicios B	Sistema de tratamiento de aguas residuales 2 (norte)	6.43
		Pozo de absorción 2 (norte)	2.890
Tercera etapa	Áreas verdes	Área verde 2 (norte)	115.23
	Áreas verdes	Área verde 3 (sureste)	18.289
Área sin construcción			50.3

Superficie de las obras a construir en el primer nivel

Superficie de las obras a construir en el primer nivel					
Etapas	Módulo	Área	Superficie parcial (m²)	Superficie por módulo (m²)	Superficie total (m²)
Primera etapa	Villa A	Áreas habitacionales	124.480	198.330	633.117
		Terraza	73.850		
Segunda etapa	Villa B	Azotea	135.867	135.867	
Tercera etapa	Villa C	Áreas habitacionales	234.620	298.920	
		Terraza	64.300		

Superficie de las obras a construir en el segundo nivel

Superficie de las obras a construir en el segundo nivel					
Etapas	Módulo	Área	Superficie parcial (m²)	Superficie por módulo (m²)	Superficie total (m²)
Primera etapa	Villa A	Azotea	116.384	126.939	425.859
		Cubo de escalera	10.555		
Tercera etapa	Villa C	Áreas habitacionales	234.620	298.920	
		Terraza	64.300		

Superficie de las obras a construir en el nivel azoteas

Superficie de las obras a construir en el nivel azoteas					
Etapas	Módulo	Área	Superficie parcial (m²)	Superficie por módulo (m²)	Superficie total (m²)
Primera etapa	Villa A	Azotea del cubo para escalera, con tinaco de 2500 l	10.216	10.216	300.365
Tercera etapa	Villa C	Azotea	278.854	290.149	
		Cubo para escalera	11.295		

Superficie de las obras a construir en la azotea del cubo de la villa C

Etapas	Módulo	Área	Superficie parcial (m²)	Superficie total (m²)
Tercera etapa	Azotea del cubo villa C	Azotea del cubo para escalera, con 2 tinacos de 2500 l	10.105	10.105

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio:

Limpieza y despalme

Nivelación y conformación de terrazas

Construcción

Infraestructura de servicios (sistema de tratamiento de aguas residuales, construcción de pozos A y B y construcción de cisternas)

Construcción de villas (cimentación, construcción de estructuras, acabados, alberca y áreas verdes)

Operación y mantenimiento

El principal objetivo del proyecto es la prestación del servicio de hospedaje por lo que la operación se encuentra centrada en el desarrollo de actividades que permitan el adecuado alojamiento de los huéspedes. El mantenimiento consistirá en la poda de las áreas verdes así como la aplicación de abono orgánico cuando así se requiera. Mantenimiento estructural de las construcciones. Durante esta actividad se realizará la aplicación de pintura vinílica y acrílica, el resanado de muros, limpieza de fachadas, etc.

Construcción de desarrollo inmobiliario Las Cinco Familias

SEGURIDAD

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

MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2019

EMILIANO ZAPATA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0080/12/18

OFICIO: SEMARNAT-UGA-1725-2019.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 04 de noviembre de 2019.

Página 4 de 16

6. INSTRUMENTOS NORMATIVOS

Que para el sitio de pretendida ubicación del **proyecto** existen instrumentos jurídicos de índole ambiental a los cuales se debe sujetar el desarrollo del mismo, señalando la **promovente** que el proyecto se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) número 18, de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional Territorial del Estado de Oaxaca (POERTEO), así como en las UGA 06, 07 y 20 del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Santa María Tonameca y que al **proyecto** le aplica los artículos 28, fracciones IX y 30 de la LGEEPA, así como el artículo 5, incisos Q) del REIA. Lo anterior porque se trata de la construcción de un desarrollo inmobiliario que afectan 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-001-SEMARNAT-1996	Se generan durante las diversas etapas del proyecto y durante la vida útil generación de aguas residuales derivadas de las actividades humanas. Las aguas residuales generadas no serán vertidas a los cuerpos de agua, dado que se pretende serán dirigidas a la PTAR la cual debe cumplir con los parámetros establecidos en esta norma oficial mexicana.
NOM-041-SEMARNAT-2006	Los vehículos propios del establecimiento, de los contratistas y de los proveedores de insumos y servicios, deberán encontrarse en buenas condiciones de operación, para ello se verificará que toda la maquinaria pesada y los vehículos con motor a gasolina y/o diesel a emplear cuente con la última verificación ambiental así como la revisión y mantenimiento.
NOM-045-SEMARNAT-2006	Los vehículos que se utilicen durante las diferentes etapas del proyecto (Preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento), y que utilicen como combustible diésel, le será aplicable la observancia de los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de vehículos automotores en circulación contenidos en la NOM-045-SEMARNAT-2006.
NOM-081-SEMARNAT-1994	El uso de maquinaria y herramientas dentro del predio provocará la emisión de ruido durante la mayor parte del día, es por ello que se establecerá un horario de trabajo para evitar molestias de los vecinos y se deberá dar cumplimiento con esta norma oficial mexicana.
NOM-161-SEMARNAT-2011	Esta norma se aplicará en las etapas de preparación de sitio y construcción, ya que son las etapas en la cual se generará este tipo de residuos, debido a las acciones propias de construcción por lo que serán almacenados de manera temporal y posteriormente enviados a un sitio de disposición final que el municipio determine, dando cumplimiento a la NOM-161-SEMARNAT-2011.
NOM-146-SEMARNAT-2005	Los planos de delimitación de la Zona Federal Marítimo Terrestre y terrenos ganados al mar presentados de manera conjunta con la manifestación de impacto ambiental, se hicieron basándose en esta norma, como se indican en las notas técnicas de dichos planos adjuntos al proyecto. Los planos son revisables por la Dirección GENERAL DE Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

De lo anterior el **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**.

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

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

El Sistema Ambiental (SA) para el proyecto "Construcción de desarrollo inmobiliario Las Cinco Familias Soñadoras, Playa Agua Blanca, San Francisco Cozoaltepec, Santa María Tonameca, Oax.", se ubica en el municipio de Santa María Tonameca, Oaxaca, para la delimitación se utilizó límites naturales y elementos construidos por el ser humano, las dimensiones del proyecto, la ubicación y características, en consideración de lo anterior se tomó la decisión de que la microcuenca se considere como el sistema ambiental sujeto a estudio.



El tipo de clima que se ubica dentro del sistema ambiental es el Cálido Subhúmedo (Aw0), que pertenece a los climas cálidos, siendo el subtipo de menor humedad dentro de los cálidos subhúmedos con porcentaje de precipitación invernal menor de 5, con temperatura media anual mayor de 22 C y temperatura media del mes mas frío mayor a 18 C. El SA se localiza en el corredor sísmico técnico Pinotepa-Juchatengo, este corredor se ubica en la porción sur del Estado y corresponde al lineamiento tectónico del sistema de fallas Juchatengo.

El tipo de suelo que predomina en el sistema ambiental es de acuerdo a los datos vectoriales edafológicos, escala 1:250,000, INEGI el cambisol crómico se manifiesta como suelo principal y cambisol ródico como secundario, los cambisoles son suelos jóvenes, poco desarrollados y se pueden encontrar en cualquier tipo de vegetación o clima excepto en los de zonas áridas, la unidad presenta una textura gruesa y no presenta alguna limitación física en su superficie.

La zona de estudio se encuentra dentro de la Región hidrológica 21 (RH-21), identificada con el nombre Costa de Oaxaca, una extensa área de esta región hidrológica se encuentra completamente dentro del estado de Oaxaca, pertenece a la vertiente del Océano Pacífico. El sistema ambiental se ubica en su totalidad dentro de la Cuenca Rio Copalita y otros (B). Esta Cuenca es una de las que con mayor frecuencia sufren los embates de tormentas tropicales y huracanes, cuando estos fenómenos se acercan a la línea de costa o entran a tierra firme, producen lluvias torrenciales a lo largo de la costa oaxaqueña.

El sitio del proyecto se encuentra ubicado en la provincia fisiográfica Sierra Madre del Sur, dentro de la subprovincia Costas del Sur, comprende la angosta llanura costera del Pacífico, la zona está conformada por sierras, llanuras y lomeríos.

De acuerdo a la promovente la vegetación presente en la zona de influencia del sitio se ha visto afectada por las actividades antropogénicas de la zona, entre las cuales destacan la agricultura y el crecimiento de las zonas urbanas, por lo cual el proyecto no se desarrollará en zonas donde exista vegetación original, si no con un grado de deterioro. En referencia a la fauna, debido a que el sitio del proyecto se encuentra sin cobertura vegetal, no se albergan especies de fauna silvestre, asimismo, el proyecto no contempla el aprovechamiento de flora o fauna, por lo cual las especies no se verán afectadas, sin embargo se tomarán las medidas necesarias.

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

8. Que en atención a lo establecido en la fracción V del artículo 12 del Reglamento de la LGEEPA (REIA), 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. Generación de ruido y partículas de polvo por la ejecución de obras y actividades en las distintas etapas de proyecto.
2. Los vehículos y maquinaria que se empleará para esta actividad emitirán gases producto de la combustión de gasolina y diesel.
3. Con la realización de los cortes, conformación de terrazas y compactación se tendrá la modificación de la topografía y con ello del drenaje natural de las láminas pluviales las cuales no se concentran en alguna corriente principal.
4. Durante las excavaciones, principalmente de los que se realizarán a mayores profundidades, como es el caso de los pozos, existe el riesgo de contaminación del agua subterránea, ya que durante esta actividad el manto freático se encontrará expuesto lo que incrementa la probabilidad de contaminación debido al ingreso de elementos que pueden modificar sus condiciones fisicoquímicas y bacteriológicas.
5. Durante la etapa de construcción se tendrán residuos derivados de los materiales empleados en esta actividad como son madera para la cimbra, escombros, cartones, embalajes, etc.

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) Al fin de evitar reducir el nivel de confort sonoro durante el empleo de maquinaria, se respetarán los horarios de trabajo; asimismo, se evitará el dejarse en marcha equipos que no se estén utilizando, además se proporcionará el mantenimiento correspondiente del equipo para su correcta operación.

MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2019
ANIVERSARIO
EMILIANO ZAPATA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0080/12/18

OFICIO: SEMARNAT-UGA-1725-2019.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 04 de noviembre de 2019.

Página 6 de 16

- b) Se elaborará e implementará un "Plan de manejo de residuos de la construcción" donde se establecerán las estrategias de minimización e la generación y recuperación de los materiales empleados en las etapas del proyecto.
- c) Se buscara que la compra de materiales de construcción garanticen su legal procedencia y cuente con los permisos correspondientes.
- d) Las actividades de perforación de los pozos se realizarán siguiendo lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-003-CONAGUA-1996, requisitos durante la construcción de pozos de extracción de agua para prevenir la contaminación de acuíferos, además de cumplir con los permisos correspondientes por parte de la CONAGUA.
- e) Las aguas residuales serán canalizadas y tratadas en una planta de tratamiento que cumpla con la normatividad aplicable.

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. El proyecto contempla modificar la topografía debido a la eliminación de las capas superficiales, con lo que se elimina la regeneración del sitio del área del proyecto.
 2. Se generará un impacto sobre la calidad del paisaje derivado de la construcción de las obras contempladas para el **proyecto**.
 3. Se producirá una mayor generación de residuos sólidos urbanos y aguas residuales derivados de la etapa de operación del **proyecto**.
 4. Se reducirá la capacidad de infiltración del agua al subsuelo debido a la aplicación de concreto, lo que puede aumentar la cantidad de agua pluvial que buscará cauces naturales aumentando con esto la capacidad de arrastre de dichos cauces.
 5. El proyecto se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 018 del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio del Estado de Oaxaca (POERTEO) que tiene una política ambiental de aprovechamiento sustentable con un uso recomendado de ecoturismo y turismo, toda vez que el proyecto consiste en la construcción y operación de villas para descanso, que brindará servicios de hospedaje a turistas en la Playa Agua Blanca; además que la promotora propone estrategias de conservación que coadyuven a la preservación de los ecosistemas presentes en el sitio, y cuyas medidas de mitigación de impactos ambientales satisfacen los requerimientos de conservación del ecosistema, sumando que no se modificará ningún cauce natural, no se alterará vegetación riparia, no se alterarán dunas costeras y no se depositarán materiales derivados de la obra en ríos lagunas o zonas inundables. Además incide con las Unidades de Gestión Ambiental 006, 007 y 020 del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) del Municipio de Santa María Tonameca, donde la UGA 006 tiene un uso de suelo predominante turismo y condicionado a asentamientos humanos, la UGA 007 uso condicionado para asentamientos humanos y la UGA 020 tienen uso condicionado de asentamientos humanos e infraestructura, por lo antes referido y de acuerdo al análisis realizado se concluye que el proyecto es congruente con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Santa María Tonameca, además que con las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas en la MIA-P y la información complementaria se disminuye sensiblemente el impacto que provocarían las obras y actividades.
 6. La ponderación de los impactos ambientales sobre el sistema que representa el área del proyecto permite aseverar que serán puntuales y pueden ser mitigados con las medidas preventivas, mitigación y compensación adecuadas.
10. Que con base en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos en los considerandos que integran la presente resolución, en donde se considera la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Delegación emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, siempre y cuando el



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 de Procedimiento Administrativo, esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TERMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del proyecto "Construcción del desarrollo inmobiliario Las Cinco Familias Soñadoras, Playa Agua Blanca, San Francisco Cozoaltepec, Santa María Tonameca, Oax.", promovido por la C. Ivy Katherine Guice en su carácter de representante legal de la sociedad Las cinco familias soñadoras, S de RL de CV, con pretendida ubicación en Playa Agua Blanca, Santa María Tonameca, Distrito de Pochutla, Oaxaca.

El **proyecto** ocupa una superficie total de 1,117,672 m² del predio particular de la promovente esto consistente en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del desarrollo inmobiliario. El proyecto considera la construcción de un sótano, planta baja, primer nivel, segundo nivel, nivel azotea y azotea en villa C, teniendo cada uno de estos niveles obras, quedando la disposición de la siguiente manera:

A continuación se muestra la distribución a detalle de los diferentes módulos que integran el proyecto en sus diferentes niveles, de acuerdo a los planos arquitectónicos presentados.

Superficie de las obras a construir en el nivel sótano			
Etapas	Área	Superficie parcial (m ²)	Superficie total (m ²)
Primera etapa	Estacionamiento	118,390	1,117,672
	Sistema de tratamiento de aguas residuales 1 (sur)	6,430	
	Pozo de absorción 1 (sur)	2,890	
	Área verde 1 (sur)	16,770	
	Área verde 2 (norte)	12,500	
	Acceso con regadera y muro llorón	55,030	
	Escaleras de acceso	10,650	
	Cuarto de máquinas con pozo tipo noria A	21,730	
	Cisterna 16500 l	16,070	
Segunda etapa	Alberca	46,574	
	Cisterna 20000 l (Sótano villa C)	14,650	
Filtración y Bombeo, incluye pozo tipo noria B y escaleras (sótano villa C)		20,690	
Área sin construcción		775,298	

Superficie de las obras a construir en la planta baja				
Etapas	Módulo	Área	Superficie parcial (m ²)	Superficie total (m ²)
Primera etapa	Villa A	Villa A	166,308	1,117,672
Segunda etapa	Villa B	Villa B	135,867	
Tercera etapa	Villa C	Villa C	231,955	
Primera etapa	Infraestructura de servicios A	Andadores Terraza de la villa A	142,854 32,687	

MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2019
ANIVERSARIO DE EMILIANO ZAPATA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0080/12/18

OFICIO: SEMARNAT-UGA-1725-2019.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 04 de noviembre de 2019.

Página 8 de 16

		Terraza de la alberca	83.321
		Alberca	39.1207
	Áreas verdes	Área verde 1 (central)	92.421
Segunda etapa	Infraestructura de servicios B	Sistema de tratamiento de aguas residuales 2 (norte)	6.43
		Pozo de absorción 2 (norte)	2.890
		Área verde 2 (norte)	115.23
Tercera etapa	Áreas verdes	Área verde 3 (sureste)	18.289
Área sin construcción			50.3

Superficie de las obras a construir en el primer nivel

Etapas	Módulo	Área	Superficie parcial (m²)	Superficie por módulo (m²)	Superficie total (m²)
Primera etapa	Villa A	Áreas habitacionales	124.480	198.330	633.117
		Terraza	73.850		
Segunda etapa	Villa B	Azotea	135.867	135.867	
Tercera etapa	Villa C	Áreas habitacionales	234.620	298.920	
		Terraza	64.300		

Superficie de las obras a construir en el segundo nivel

Etapas	Módulo	Área	Superficie parcial (m²)	Superficie por módulo (m²)	Superficie total (m²)
Primera etapa	Villa A	Azotea	116.384	126.939	425.859
		Cubo de escalera	10.555		
Tercera etapa	Villa C	Áreas habitacionales	234.620	298.920	
		Terraza	64.300		

Superficie de las obras a construir en el nivel azoteas

Superficie de las obras a construir en el nivel azoteas					
Etapas	Módulo	Área	Superficie parcial (m²)	Superficie por módulo (m²)	Superficie total (m²)
Primera etapa	Villa A	Azotea del cubo para escalera, con tinaco de 2500 l	10.216	10.216	300.365
Tercera etapa	Villa C	Azotea	278.854	290.149	
		Cubo para escalera	11.295		

Superficie de las obras a construir en la azotea del cubo de la villa C

Etapas	Módulo	Área	Superficie parcial (m²)	Superficie total (m²)
Tercera etapa	Azotea del cubo villa C	Azotea del cubo para escalera, con 2 tinacos de 2500 l	10.105	10.105

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio:

Limpieza y despalme

Nivelación y conformación de terrazas

Construcción

Infraestructura de servicios (sistema de tratamiento de aguas residuales, construcción de pozos A y B y construcción de cisternas)

Construcción de villas (cimentación, construcción de estructuras, acabados, alberca y áreas verdes)

Operación y mantenimiento

El principal objetivo del proyecto es la prestación del servicio de hospedaje por lo que la operación se encuentra centrada en el desarrollo de actividades que permitan el adecuado alojamiento de los huéspedes. El mantenimiento consistirá en la poda de las áreas verdes así como la aplicación de abono orgánico cuando así se requiera. Mantenimiento estructural de las construcciones. Durante esta actividad se realizará la aplicación de pintura vinílica y acrílica, el resanado de muros, limpieza de fachadas, etc.

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

"Construcción de desarrollo inmobiliario Las Cinco Familias Sonadoras"

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



Polígono del proyecto		
Vértice	X	Y
1	735218.1395	1740795.8686
2	735216.0350	1740766.0860
3	735171.1740	1740770.2658
4	735172.5798	1740784.9169
5	735187.1482	1740783.8816
6	735188.2972	1740798.6876
Superficie: 1117.672 m ²		

Coordenadas de las obras a construir en nivel sótano.

Estacionamiento		
Vértice	X	Y
1	735185.8351	1740768.9570
2	735171.2081	1740770.1963
3	735172.5735	1740784.8511
4	735187.1419	1740783.8158
Superficie: 118.39 m ²		

Sistema de tratamiento de aguas residuales 1 (sur)		
Vértice	X	Y
1	735182.2574	1740780.2825
2	735182.4350	1740782.1340
3	735185.8792	1740781.8035
4	735185.7016	1740779.9520
Superficie: 6.430 m ²		

Área verde 1 (sur)		
Vértice	X	Y
1	735191.7613	1740769.7537
2	735189.4853	1740770.5586
3	735187.7494	1740775.9257
4	735187.8160	1740776.7831
5	735190.5431	1740776.5761
6	735190.2738	1740773.1064
7	735192.0568	1740772.9250
Superficie: 16.77 m ²		

Área verde 2 (norte)		
Vértice	X	Y
1	735189.4102	1740777.6790
2	735186.6865	1740777.9327
3	735187.0359	1740782.4351
4	735189.7584	1740782.1660
Superficie: 12.50 m ²		

Pozo de absorción 1 (sur)		
Vértice	X	Y
1	735189.3672	1740775.2946
Superficie: 2.89 m ²		

Acceso con regadera y muro llorón		
Vértice	X	Y
1	735216.0350	1740766.0875
2	735185.9815	1740769.0418
3	735186.1485	1740770.8341
4	735189.8005	1740770.0862
5	735191.7613	1740769.7537
6	735216.1476	1740767.4665
Superficie: 55.030 m ²		

Escaleras de acceso-nivel sótano		
Vértice	X	Y
1	735186.5233	1740776.0228
2	735186.5233	1740777.9327
3	735189.4102	1740777.6790
4	735189.7584	1740782.1660
5	735190.9532	1740782.0547
6	735190.5431	1740776.5761
7	735187.8160	1740776.7831
8	735187.7494	1740775.9257
Superficie: 10.65 m ²		

Cuarto de máquinas con pozo tipo noria A		
Vértice	X	Y
1	735190.5686	1740773.2859
2	735190.8219	1740776.5502
3	735196.7761	1740775.9954
4	735196.4732	1740772.7445
Superficie: 21.73 m ²		

Cisterna 16500 l		
Vértice	X	Y
1	735196.4973	1740776.0214
2	735190.8219	1740776.5502
3	735190.9931	1740778.5621
4	735196.6854	1740778.0285
Superficie: 16.07 m ²		

Alberca		
Vértice	X	Y
1	735191.9939	1740769.9329
2	735192.2722	1740772.9200
3	735205.2012	1740771.7153
4	735204.9378	1740768.7269
Superficie: 46.574 m ²		

Cisterna 20000 l (Sótano villa C)		
Vértice	X	Y
1	735212.3814	1740786.8848
2	735212.6159	1740789.9057
3	735216.1203	1740789.6337
4	735215.8721	1740786.6289
Superficie: 14.65 m ²		

Filtración y Bombeo, incluye pozo tipo noria B y escaleras (sótano villa C)		
Vértice	X	Y
1	735212.3598	1740786.6056

MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2019

EMILIANO ZAPATA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0080/12/18

OFICIO: SEMARNAT-UGA-1725-2019.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 04 de noviembre de 2019.

Página 10 de 16

2	735217.1469	1740786.2191
3	735216.9356	1740783.0159
4	735212.1102	1740783.3903

Coordenadas de obras a construir en la planta baja:

Villa A		
Vértice	X	Y
1	735187.6048	1740770.7670
2	735172.5663	1740772.1598
3	735173.6670	1740783.6312
4	735185.6917	1740782.4774
5	735185.3445	1740780.4815
6	735188.3862	1740780.1896
Superficie: 166.308 m ²		

Villa B		
Vértice	X	Y
1	735188.5112	1740783.6092
2	735189.1817	1740792.2496
3	735193.1154	1740791.9867
4	735193.2810	1740793.2454
5	735198.6997	1740792.8249
6	735198.5984	1740791.5189
7	735204.1218	1740791.0902
8	735203.4512	1740782.4498
Superficie: 135.867 m ²		

Villa C		
Vértice	X	Y
1	735205.3061	1740773.2357
2	735207.0678	1740795.0604
3	735216.6393	1740794.3176
4	735215.9917	1740786.6196
5	735217.3201	1740786.4709
6	735216.4702	1740772.2446
Superficie: 231.955 m ²		

Terraza de la villa A		
Vértice	X	Y
1	735171.3674	1740770.2924
2	735171.3710	1740772.3187
3	735187.6048	1740770.7670
4	735187.4212	1740768.7966
Superficie: 32.687 m ²		

Filtración y Bombeo, incluye pozo tipo noria B y escaleras (sótano villa C)					
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	735172.5663	1740772.1598	13	735202.3977	1740792.4825
2	735171.3710	1740772.3187	14	735206.8389	1740792.1116
3	735172.7512	1740784.7142	15	735205.3061	1740773.2357
4	735187.3230	1740783.6787	16	735202.8577	1740773.5251
5	735188.0881	1740793.5368	17	735203.3731	1740780.9350
6	735193.2810	1740793.2454	18	735189.6027	1740782.1676
7	735193.1154	1740791.9867	19	735189.0345	1740774.8436
8	735189.1817	1740792.2496	20	735187.7403	1740774.9797
9	735188.5112	1740783.6092	21	735188.3862	1740780.1896
10	735203.4512	1740782.4498	22	735185.3445	1740780.4815
11	735204.1218	1740791.0902	23	735185.6917	1740782.4774
12	735202.0430	1740791.2515	24	735173.6670	1740783.6312
Superficie: 142.854 m ²					

Alberca		
Vértice	X	Y
1	735191.9939	1740769.9329
2	735192.2722	1740772.9200
3	735205.2162	1740771.7139
4	735204.9378	1740768.7269
Superficie: 39.121 m ²		

Área verde 1 (central)		
Vértice	X	Y
1	735190.5389	1740774.7133
2	735191.1086	1740782.0533
3	735203.3731	1740780.9350
4	735202.8577	1740773.5251
Superficie: 92.421 m ²		

Sistema de tratamiento de aguas residuales 2 (norte)		
Vértice	X	Y
1	735206.0241	1740793.7605
Superficie: 6.43 m ²		

Pozo de absorción 2 (norte)		
Vértice	X	Y
1	735198.4417	1740794.9298
Superficie: 2.89 m ²		

Área verde 2 (norte)		
Vértice	X	Y
1	735188.0881	1740793.5368
2	735188.4864	1740798.6697
3	735217.9742	1740795.7285
4	735217.3201	1740786.4709
5	735215.9917	1740786.6196
6	735216.6393	1740794.3176

Área verde 3 (sureste)		
Vértice	X	Y
1	735215.9486	1740767.7010
2	735212.2989	1740768.1610
3	735212.7280	1740772.6008
4	735216.4702	1740772.2446
Superficie: 18.289 m ²		

Construcción de desarrollo inmobiliario Las Cinco Familias

Sonadoras

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



7	735207.0678	1740795.0604
8	735206.8389	1740792.1116
Superficie: 115.2 m²		

Filtración y Bombeo, incluye pozo tipo noria B y escaleras (sótano villa C)					
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	735172.5663	1740772.1598	13	735202.3977	1740792.4825
2	735171.3710	1740772.3187	14	735206.8389	1740792.1116
3	735172.7512	1740784.7142	15	735205.3061	1740773.2357
4	735187.3230	1740783.6787	16	735202.8577	1740773.5251
5	735188.0881	1740793.5368	17	735203.3731	1740780.9350
6	735193.2810	1740793.2454	18	735189.6027	1740782.1676
7	735193.1154	1740791.9867	19	735189.0345	1740774.8436
8	735189.1817	1740792.2496	20	735187.7403	1740774.9797
9	735188.5112	1740783.6092	21	735188.3862	1740780.1896
10	735203.4512	1740782.4498	22	735185.3445	1740780.4815
11	735204.1218	1740791.0902	23	735185.6917	1740782.4774
12	735202.0430	1740791.2515	24	735173.6670	1740783.6312
			Superficie: 142.854 m²		

Coordenadas de obras a construir en primer nivel:

Áreas habitacionales		
Vértice	X	Y
1	735171.2238	1740770.2612
2	735172.5173	1740783.7416
3	735185.6917	1740782.4774
4	735185.3259	1740778.6649
5	735183.2532	1740773.8638
6	735176.8368	1740773.6357
7	735176.4661	1740769.7727
Superficie: 124.480 m²		

Terraza		
Vértice	X	Y
1	735176.6710	1740771.7508
2	735176.8368	1740773.6357
3	735183.2532	1740778.8638
4	735185.3259	1740778.6649
5	735185.4988	1740780.4667
6	735188.3862	1740780.1896
7	735187.6507	1740770.7124
Superficie: 73.850 m²		

Azotea		
Vértice	X	Y
1	735189.1817	1740792.2496
2	735193.1797	1740791.9394
3	735193.2810	1740793.2454
4	735196.4814	1740792.9971
5	735196.3800	1740791.6910
6	735204.1218	1740791.0902
7	735203.4512	1740782.4498
8	735188.5112	1740783.6092
Superficie: 135.867 m²		

Áreas habitacionales		
Vértice	X	Y
1	735206.1281	1740782.9519
2	735207.2094	1740796.8860
3	735218.1235	1740795.8550
4	735216.9406	1740778.9024
5	735213.4477	1740779.1734
6	735212.9297	1740772.4204
7	735205.3415	1740773.0092
Superficie: 234.620 m²		

Terraza		
Vértice	X	Y
1	735204.0738	1740771.0852
2	735205.0092	1740783.1390
3	735206.1281	1740782.9519
4	735205.3415	1740773.0092
5	735212.9297	1740772.4204
6	735213.4477	1740779.1734
7	735216.9406	1740778.9024
8	735216.3061	1740770.1360
Superficie: 64.300 m²		

Coordenadas de obras a construir en segundo nivel:

Azotea		
Vértice	X	Y
1	735176.4661	1740769.7727
2	735171.2252	1740770.2756
3	735172.2718	1740781.1833

Terraza		
Vértice	X	Y
1	735204.0738	1740771.0852
2	735205.0092	1740783.1390
3	735206.1281	1740782.9519

Construcción de desarrollo inmobiliario Las Cinco Familias Sonadoras

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

MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2019

EMILIANO ZAPATA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0080/12/18

OFICIO: SEMARNAT-UGA-1725-2019

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P.

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 04 de noviembre de 2019.

Página 12 de 16

4	735173.4066	1740781.0744
5	735173.1649	1740778.5560
6	735177.2711	1740778.1620
7	735177.5426	1740780.6776
8	735174.1894	1740781.0144
9	735174.4335	1740783.5577
10	735185.6917	1740782.4774
11	735185.3251	1740778.6564
12	735176.6566	1740771.7586
Superficie: 116.384 m ²		

4	735205.3415	1740773.0092
5	735212.9297	1740772.4204
6	735213.4477	1740779.1734
7	735216.9406	1740778.9024
8	735216.3061	1740770.1360
Superficie: 64.300 m ²		

Áreas habitacionales		
Vértice	X	Y
1	735206.1281	1740782.9519
2	735207.2094	1740796.8860
3	735218.1235	1740795.8550
4	735216.9406	1740778.9024
5	735213.4477	1740779.1734
6	735212.9297	1740772.4204
7	735205.3415	1740773.0092
Superficie: 135.867 m ²		

Cubo para escalera		
Vértice	X	Y
1	735173.1649	1740778.5560
2	735173.4066	1740781.0744
3	735177.5426	1740780.6776
4	735177.2711	1740778.1620
Superficie: 10.555 m ²		

Coordenadas de obras a construir en azotea:

Azotea del cubo para escalera, con tinaco de 2500 l		
Vértice	X	Y
1	735177.2711	1740778.1620
2	735173.1799	1740778.5546
3	735173.4215	1740781.0730
4	735177.5127	1740780.6804
Superficie: 10.216 m ²		

Cubo para escalera		
Vértice	X	Y
1	735212.4480	1740787.7422
2	735208.1509	1740788.0757
3	735208.3296	1740790.3787
4	735212.6267	1740790.0453
Superficie: 11.295 m ²		

Azotea		
Vértice	X	Y
1	735204.0738	1740771.0852
2	735205.0092	1740783.1390
3	735206.1358	1740783.0516
4	735207.2094	1740796.8860
5	735218.1235	1740795.8550
6	735216.3061	1740770.1360
Superficie: 278.854 m ²		

Coordenadas de obras cubo Villa C:

Cubo para escalera		
Vértice	X	Y
1	735212.4480	1740787.7422
2	735208.1509	1740788.0757
3	735208.3296	1740790.3787
4	735212.6267	1740790.0453
Superficie: 10.105 m ²		

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá las siguientes vigencias de acuerdo a lo establecido en su programa de actividades: tres meses para la etapa de preparación del sitio, misma que empezará a contar a partir del día siguiente de que reciba el presente dictamen; dos años diez meses para la etapa de construcción y comenzará dos meses después de que inicie la etapa de preparación del sitio; y 25 años para la etapa de operación y mantenimiento del proyecto la cual corresponde a la vida útil del mismo y comenzará al concluir la etapa de construcción.

Dichos periodos podrán ser ampliados 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

Construcción de desarrollo Inmobiliario Las Cinco Familias
Soñadoras

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



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 la **promovente**, o en su caso por el representante legal 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 por menorizada 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 los Términos y Condicionantes establecidas 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 Artículo 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 la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada a la **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 a la **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 de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, esta Delegación establece que la ejecución, operación y mantenimiento y abandono de las obras autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, en los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente autorización.

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

MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2019

ANNO DOMINI
EMILIANO ZAPATA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0080/12/18

OFICIO: SEMARNAT-UGA-1725-2019.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 04 de noviembre de 2019.

Página 14 de 16

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:

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. Tener un control adecuado respecto a la iluminación exterior en cuanto a la intensidad, color y orientación de las mismas.
4. 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**.
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. Deberá reforestar las áreas verdes del proyecto únicamente con especies nativas.
7. El promovente, en un periodo no mayor a 180 días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción del presente dictamen, deberá presentar ante esta autoridad para después ejecutarlo, un proyecto para compensar el impacto ambiental negativo que sus obras y actividades provocaran al ambiente por la disminución de la infiltración del agua de lluvia, dicho proyecto, deberá contemplar un sistema de captación y almacenamiento de toda el agua pluvial que capte toda la superficie del proyecto, agua que deberá ser utilizada en las diferentes actividades del proyecto y los excedentes deberán ser conducidos **a través de un sistema de obras de infiltración debidamente monitoreado para garantizar que la calidad del agua que llegue al subsuelo cumpla con la normatividad aplicable, sin poner en riesgo el equilibrio del acuífero.**
8. Acondicionar las instalaciones del **proyecto** para el nuevo uso que se le pretenda dar al término de su vida útil o, en caso contrario, deberá proceder a su desmantelamiento y darle el uso que prevalezca al momento del 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, que se pudiera encontrar dentro del predio.
- b) Atentar contra la vida de aves silvestres que habitan en el área de influencia del proyecto.
- c) Disponer de manera incorrecta los residuos sólidos urbanos generados por las actividades propias del **proyecto**.
- d) Realizar actividades fuera del polígono autorizado para el proyecto.
- e) Utilizar bancos de material y de tiro en sitios con vegetación forestal, que no cuenten con la autorización correspondiente.
- f) 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.
- g) 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.

Construcción de desarrollo inmobiliario Las Cinco Familias Sonadoras

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



- h) 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.- Toda vez que de la manifestación de impacto ambiental, se advierte que las actividades del proyecto se localizan colindantes de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, en caso de que la promovente pretenda realizar obras o actividades en esta zona federal deberá obtener previamente la concesión o modificación correspondiente por parte de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en términos de lo establecido en los artículos 1, 2, 3, 7 fracción V, 8, y 119 de la Ley General de Bienes Nacionales y 26 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar. Así como la autorización en materia de impacto ambiental de acuerdo a lo establecido en los artículos 28 fracción X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5 inciso R de su Reglamento en materia de la Evaluación del Impacto Ambiental.

UNDÉCIMO.- Conformidad con lo establecido en el Artículo 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.

DUODÉCIMO.- 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.

DECIMOTERCERO.- 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.

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 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.

DECIMOSEXTO.- 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.

DECIMOSÉPTIMO.- 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

MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2019

EMILIANO ZAPATA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0080/12/18

OFICIO: SEMARNAT-UGA-1725-2019.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 04 de noviembre de 2019.

Página 16 de 16

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.- Notifíquese la presente resolución en forma personal o mediante correo certificado con acuse de recibo, a la sociedad LAS CINCO FAMILIAS SONADORAS, S. DE R.L. DE C.V. en su caso a través de su representante o apoderado o bien, por conducto de las personas autorizadas para tal fin, de conformidad con lo establecido en los Artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**ATENTAMENTE
LA ENCARGADA DE DESPACHO**

LIC. MARÍA DEL SOCORRO ADRIANA PÉREZ GARCÍA

"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, previa designación, firma el presente la Subdelegada de Planeación y Fomento Sectorial."

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

C.c.p. Expediente y minutarlo.

Construcción de desarrollo inmobiliario Las Cinco Familias
Sonadoras

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