



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO
REPRESENTANTE NACIONAL DE LA DATUM

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0024/09/19

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0277-2020.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Página 1 de 15

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 10 de febrero de 2020.

CASAS DE ENSUEÑO HUATULCO, S.A. DE C.V. PRESENTE

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), correspondiente al proyecto "Construcción del Conjunto de Condominios "El Palacio de Huatulco", Boulevard Benito Juárez, Zona Comercial I, Tangolunda, Bahías de Huatulco, Oaxaca", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, presentado por el C Lanny Christopher Berner en su carácter de representante legal de la empresa Casas de Ensueño Huatulco, S.A. de C.V., en lo sucesivo la **promovente**, con pretendida ubicación en Boulevard Benito Juárez, Zona Comercial I, Tangolunda, Bahías de Huatulco, Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca, y

RESULTANDO

- I. Por escrito presentado el 04 de septiembre de 2019 ante el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de esta Delegación Federal, el C Lanny Christopher Berner en su carácter de representante legal de la empresa Casas de Ensueño Huatulco, S.A. de C.V., solicitó autorización en materia de impacto ambiental, para la realización de la obras y actividades del proyecto denominado "Construcción del Conjunto de Condominios "El Palacio de Huatulco", Boulevard Benito Juárez, Zona Comercial I, Tangolunda, Bahías de Huatulco, Oaxaca" con pretendida ubicación en Boulevard Benito Juárez, Zona Comercial I, Tangolunda, Bahías de Huatulco, Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca, a dicha solicitud se le asignó el Expediente Administrativo con clave de proyecto **200A2019TD051**.
- II. Que el 09 de septiembre de 2019 la promovente presentó a esta Delegación el escrito de fecha 09 de septiembre del mismo año, con el cual ingresa la publicación del extracto de la manifestación de impacto ambiental del proyecto, publicada en el periódico denominado Rotativo Tribuna de Oaxaca de fecha 06 de septiembre de 2019.
- III. Que con fecha 06 de septiembre de 2019, esta Delegación, a través del oficio SEMARNAT-UGA-1227-2019, notificó el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental al municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca; con el fin de que realizara las manifestaciones que considerara oportunas al proyecto en referencia.
- IV. Que con fecha 06 de septiembre de 2019, esta Delegación, a través del oficio SEMARNAT-SGPA-1228-2019, 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 considerara oportunas al proyecto en referencia. Sin que hasta la fecha haya alguna respuesta.
- V. Que con oficio DS/MCG/336/2019 de fecha 03 de octubre 2019, el municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca emitió las observaciones que considero oportunas al proyecto de referencia, mismas que quedaron registradas en esta Delegación con número de documento 20DFI-04008/1910.
- VI. Que con oficio SEMARNAT-UGA-1684-2019 de fecha 24 de octubre 2019, esta Delegación solicitó a la **promovente** la presentación de información que ampliara y aclarara el contenido en la MIA-P del proyecto.
- VII. Que con escrito ingresado el 24 de enero de 2020, registrado con número de documento 20DFI-00183/2001, la **promovente** presentó a esta Delegación la información adicional al proyecto para continuar con la evaluación del mismo.

CONSIDERANDO

- I. 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

Construcción del Conjunto de Condominios "El Palacio de Huatulco"

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



2020

LEONORA VICARIO
GOBERNADORA DE OAXACA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0074/05/19

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0277-2020.

ASUNTO: RESOLUTIVO **CONDICIONADO MIA-P**

Página 2 de 15

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 10 de febrero de 2020.

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 IX, 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 de 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.

- 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 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 dos polígonos con una superficie total de 4,386.13 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 conjunto de condominios que consiste en cinco edificios, jardín recreativo y estacionamiento, distribuidos de la siguiente manera:



Construcción del Conjunto de Condominios "El Palacio de la...

Calle Sabinos Núm. 402, Col. Reforma, C.P. 68050

Oaxaca, Oax. Tél. (951) 5129630

www.gob.mx/SEMARNAT



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

AÑO DE
LEONORA VICARIO
REINVENTANDO EL PAÍS

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE
OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0024/09/19

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0277-2020.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Página 3 de 15

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 10 de febrero de 2020.

CONSTRUCCION	SUPERFICIE
Edificio A	444.90
Edificio B	444.90
Edificio C	344.80
Edificio D	444.90
Edificio E	113.15
Jardín Recreativo	1,293.68
Estacionamiento	1,299.80
Superficie Total	4,386.13

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio:

La preparación del sitio de construcción esta constituida por aquellas actividades que se tienen que realizar de forma preliminar a la ejecución de los trabajos. Estos consistirán en la limpieza del terreno, así como el despalme del sitio, trazo de cimentación y señalización de las zonas en las que se distribuirá el proyecto total.

Construcción

Excavación
Cimentación
Estructuras
Albañilería
Acabados
Instalaciones (eléctrica, climas, elevador, sanitaria, hidráulica)
Carpintería
Cancelería
Áreas exteriores

Operación y Mantenimiento

se consideró una etapa de operación inmersa dentro de las actividades de construcción en virtud de que la funcionalidad de los servicios a desarrollar para esta etapa se resume en la circulación por los accesos y andadores construidos al interior del proyecto durante el tiempo que perduren los trabajos de construcción; con lo que respecta al mantenimiento, no se desarrollará ningún plan o programa hasta en tanto no opere en su totalidad el desarrollo.

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 aunque el proyecto se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) número 024, en ella se mantiene una política de aprovechamiento sustentable, siendo el asentamiento humano el sector más recomendado justificando que existe concordancia para su realización y que se llevarán a cabo medidas preventivas, de mitigación y de compensación; acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional Territorial del Estado de Oaxaca (POERTEO) y que al **proyecto** le aplica los artículos 28, fracción IX y 30 de la LGEEPA, así como el artículo 5, inciso Q) del REIA. Lo anterior porque se trata del cambio de uso del suelo por la construcción y operación de un hotel que afectan ecosistemas costeros.

Construcción del Conjunto de Condominios "El Palacio de
Sabinos"

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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020
LEONORA VICARIO
GOBIERNO FEDERAL DE OAXACA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0024/09/19

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0277-2020

ASUNTO: RESOLUTIVO **CONDICIONADO MIA-P**

Página 4 de 15

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 10 de febrero de 2020.

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-059-SEMARNAT-2010	Esta Norma es de observancia obligatoria en todo el Territorio Nacional, para las personas físicas o morales que promuevan la inclusión, exclusión o cambio de las especies o poblaciones silvestres en alguna de las categorías de riesgo, por lo cual tanto en la MIA como el ETJ se ha debido considerar la identificación de la flora y fauna dentro del predio y las superficies aledañas, proponiendo medidas preventivas para su protección y en su caso rescate a fin de dar cumplimiento a la Norma
NOM-002-SEMARNAT-1996	En toda MIA se debe analizar el elemento Agua para identificar la composición de las descargas de aguas residuales, así como si pudiera existir mezcla de ellas con otra descarga y que con ello pudiera rebasar los máximos permisibles de contaminantes, verificando además que no se descarguen o depositen en los sistemas de alcantarillado municipal, materiales o residuos considerados peligrosos, estableciendo medidas preventivas para vigilar el cumplimiento de esta Norma. En el proyecto que nos ocupa, las aguas residuales serán vertidas a la red sanitaria municipal y sus características son comunes y no exceden límites permisibles de contaminantes En lo que corresponde al tratamiento de las aguas residuales, es de hacer notar que el operador de este sistema (FONATUR), cuenta con las autorizaciones de descarga presentando regularmente los análisis técnicos correspondientes de acuerdo a la normatividad correspondiente.
NOM-041-SEMARNAT-2015	Esta norma establece los límites máximos permisibles de emisiones de gases provenientes del escape de vehículos a gasolina en circulación. Los vehículos de camiones materialistas, turísticos y de uso público que presten servicio al promovente se regulan bajo la normatividad estatal para las verificaciones vehiculares, razón por la cual no deben emitir humos contaminantes, vigilando que aquellos vehículos que visiblemente contaminen, se retiren del sitio y no sean aceptados para la prestación del servicio.
NOM-080-SEMARNAT-1994	El uso de vehículos en el proyecto se limita únicamente al transporte del material y equipo que se usará para la construcción y se pedirá al sector materialista proporcione camiones en buen estado; en la etapa de operación y mantenimiento los vehículos serán particulares y usados solo para llegar y salir del sitio, por lo que el ruido será mínimo y solo al entrar o salir de la propiedad
NOM-081-SEMARNAT-1994	El uso de vehículos en el proyecto se limita únicamente al transporte del material y equipo que se usará para la construcción y se pedirá al sector materialista proporcione camiones en buen estado; en la etapa de operación y mantenimiento los vehículos serán particulares y usados solo para el servicio familiar, por lo que el ruido será mínimo y solo al entrar o salir de la propiedad. El ruido ambiental, será solo el de la interacción de las personas, incluyendo el sonido de música en las zonas comunes como son el restaurant y bar, dado que es un hotel y existen propiedades particulares en las colindancias, se deberán promover que el sonido de música sea bajo para permitir el descanso de las personas y de la posible fauna existente en las cercanías.

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

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

- Que de acuerdo con lo establecido por la **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, se ubica en el municipio de Santa María Huatulco, Oaxaca. Para la delimitación del sistema ambiental, se sustenta con los límites naturales de los elementos bióticos y abióticos existentes, y la regionalización establecida por las Unidades de Gestión Ambiental del ordenamiento de los dos niveles General del Territorio y Regional.

[Firma]

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



El tipo de clima que se ubica dentro del sistema ambiental es el Cálido Subhúmedo con un porcentaje de lluvias en verano mayor al 90%. El subtipo menos húmedo de los cálidos subhúmedos con una precipitación del mes más seco menor a 50 mm., la precipitación media anual es de 650 mm., y presenta días soleados la mayor parte del año.

Para la clasificación edafológica en el sistema ambiental se compone principalmente de dos eras: la mezozoica y la cenozoica (INEGI, 2001). La primera se divide en tres periodos: jurásico (con rocas metamórficas y unidades litológicas de gneis en 51 % de la superficie municipal), jurásico-cretácico (compuesta de rocas ígneas intrusivas y unidades litológicas de granitosgranodioritas en 39 % de la superficie municipal) y cretácico (con rocas sedimentarias y unidades litológicas de calizas en 3 % de la superficie municipal).

El proyecto se ubica en su totalidad dentro de la provincia fisiográfica Sierra Madre del Sur, subprovincia "Costas del sur", la cual se extiende más o menos paralela a la costa del Océano Pacífico, desde punta de Mita en Nayarit hasta el Istmo de Tehuantepec en Oaxaca. Es considerada la región más compleja y menos conocida del país, debe muchos de sus rasgos particulares a su relación con la placa de Cocos.

El sitio del proyecto se ubica en la región hidrológica 21 en la cuenca denominada Río Copalita y otros. La cuenca del Río Copalita es la de mayor extensión, ésta se origina en el Río Copala, que nace a elevaciones del orden de los 2,250 m.s.n.m. en un lugar próximo a la victoria y el progreso y en su primer tramo desciende con dirección general hacia el sur por unos 9 km. en un curso serpenteante muy cerca de la carretera Oaxaca-Puerto Angel.

La vegetación identificada para el sistema ambiental de acuerdo al conjunto de datos vectoriales de la carta de uso de suelo y vegetación, muestra una vegetación de selva mediana caducifolia, dentro del predio no se encontraron especies catalogadas dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010, en cuanto a fauna no se encontraron especies en ninguna categoría de la NOM-059-SEMARNAT-2010, pero se tomaran las debidas precauciones.

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. Susceptibilidad del suelo a procesos de erosión y compactación por el desmonte de la vegetación existente.
2. Durante la construcción la infiltración al suelo será modificada por la construcción que cubre con una capa impermeable la superficie, se generan excretas y residuos sólidos producto de las necesidades fisiológicas de los trabajadores.
3. Generación de ruido y partículas de polvo por la ejecución de obras y actividades en las distintas etapas del proyecto.
4. Existirá una demanda de agua potable, así como la generación de aguas residuales y residuos sólidos en las distintas etapas del proyecto, siendo la etapa de operación en la cual se generara el mayor impacto por este tipo de residuos.
5. La operación del proyecto se prevé la generación de residuos sólidos y agua residual, tanto del personal operativo, como el que se genere en las instalaciones y el que produzcan los huéspedes.
6. Las actividades de mantenimiento eventualmente requieren productos o sustancias diversas, al igual que se prevé la generación de residuos sólidos y agua residual.

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:





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020
LEONOR VICARIO
Secretaria de Medio Ambiente

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0024/09/19

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0277-2020.

ASUNTO: RESOLUTIVO **CONDICIONADO MIA-P**

Página 6 de 15

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 10 de febrero de 2020.

- El proyecto contempla restricciones para circular o ingresar en áreas ajenas a la superficie de trabajo; esta medida se tomara para evitar la afectación innecesaria de superficies ajenas al proyecto, ya sea con cobertura forestal en predios vecinos o en los andadores colindantes al terreno, colocando el señalamiento necesario para su cumplimiento.
- Delimitación de la zona donde se realizará el proyecto, con el fin de no realizar afectaciones fuera del mismo.
- Las aguas residuales serán canalizadas a la red sanitaria municipal toda vez que el sitio del proyecto cuenta con los servicios básicos de urbanización.
- Evitar movimientos de tierra innecesarios; la tierra que sea removida, por ningún motivo deberá obstruir calles o banquetas provocando riesgos a peatones o vehículos.
- Planear la adecuada disposición de residuos en coordinación con las autoridades y realizar la recolección programada de residuos sólidos generados durante las diversas etapas del proyecto, incluyendo residuos considerados de manejo especial, materiales sobrantes y residuos de tipo urbano.
- Se realizará el manejo adecuado de los residuos generados en cada una de las etapas del proyecto, además de realizar limpieza en el sitio del proyecto.

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

- 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:

- 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.
- Se generará un impacto sobre la calidad del paisaje derivado de la construcción de las obras contempladas para el **proyecto**.
- Se producirá una mayor generación de residuos sólidos urbanos y aguas residuales derivados de la etapa de operación del **proyecto**.
- 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.
- Toda vez que se trata de un proyecto a realizarse dentro de la zona urbana de Bahías de Huatulco, deberá sujetar al plan de desarrollo urbano de dicha localidad.
- El proyecto se ubica en la UGA 024 del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio del Estado de Oaxaca (POERTEO), con uso recomendado de asentamientos humanos, uso no recomendado para el turismo, este último resulta ser incongruente, ya que el proyecto, tiene los atributos de tipo socioeconómico desde su origen, hay que mencionar que los atributos ambientales de la zona Huatulco ha dado la factibilidad para el desarrollo de esta actividad que se llevan a cabo desde el año de 1985 cuando comenzaron las obras para convertir a Huatulco en el quinto Centro Integralmente Planeado de FONATUR, mucho antes que se emitiera el POERTEO. Además las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas en la MIA-P y la información complementaria

[Firma]

El conjunto de Condominios "El Palacio del DAD"

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



2020
LEONA VICARIO
PRIMERA MADRE DE LA PATRIA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0024/09/19

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0277-2020.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Página 7 de 15

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 10 de febrero de 2020.

disminuyen sensiblemente el deterioro ambiental sumado a que el proyecto no se ubica en zonas inundables.

7. La ponderación de los impactos ambientales sobre el sistema que representa el área del proyecto permite aseverar que serán puntuales y pueden ser mitigados con las medidas preventivas, mitigación y compensación adecuadas.

10. Que con base en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos en los considerandos que integran la presente resolución, en donde se considera la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Delegación emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, siempre y cuando la **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada en la **MIA-P**, como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que disponen los Artículos 8, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4, 5 fracciones II y X, 28 fracción IX, 33, 34, 35 primer párrafo, fracción II y último párrafo, 35 Bis último párrafo, y 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3 fracciones IX, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, III, IV y VII, 5, inciso Q), 9, 10, fracción II, 12, 14, 37, 38, 39, 44, 45, fracción II, 46 fracción I, 47 primer párrafo, 48 y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 2, fracción XXX, 38, 39 y 40 fracción IX inciso c del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 18, 26, 32 bis, fracción XI la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, 13, 16 fracción X y 57 fracción I, de la Ley Federal 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 Conjunto de Condominios "El Palacio de Huatulco", Boulevard Benito Juárez, Zona Comercial I, Tangolunda, Bahías de Huatulco, Oaxaca", promovido por el C Lanny Christopher Berner en su carácter de representante legal de la empresa Casas de Ensueño Huatulco, S.A. de C.V., con pretendida ubicación en Boulevard Benito Juárez, Zona Comercial I, Tangolunda, Bahías de Huatulco, Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca.

El **proyecto** ocupa una superficie total de 4,386.13 m² del predio particular de la promotora esto consistente en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del desarrollo inmobiliario. El proyecto considera la construcción de un conjunto de condominios que consiste en cinco edificios, jardín recreativo y estacionamiento, distribuidos de la siguiente manera:

CONSTRUCCION	SUPERFICIE
Edificio A	444.90
Edificio B	444.90
Edificio C	344.80
Edificio D	444.90
Edificio E	113.15
Jardín Recreativo	1,293.68
Estacionamiento	1,299.80
Superficie Total	4,386.13



Construcción del Conjunto de Condominios "El Palacio de

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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020
LEONORA VICARIO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0024/09/19

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0277-2020

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Página 8 de 15

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 10 de febrero de 2020.

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio:

La preparación del sitio de construcción está constituida por aquellas actividades que se tienen que realizar de forma preliminar a la ejecución de los trabajos. Estos consistirán en la limpieza del terreno, así como el despalme del sitio, trazo de cimentación y señalización de las zonas en las que se distribuirá el proyecto total.

Construcción

Excavación
Cimentación
Estructuras
Albañilería
Acabados
Instalaciones (eléctrica, climas, elevador, sanitaria, hidráulica)
Carpintería
Cancelería
Áreas exteriores

Operación y Mantenimiento

se consideró una etapa de operación inmersa dentro de las actividades de construcción en virtud de que la funcionalidad de los servicios a desarrollar para esta etapa se resume en la circulación por los accesos y andadores construidas al interior del proyecto durante el tiempo que perduren los trabajos de construcción; con lo que respecta al mantenimiento, no se desarrollará ningún plan o programa hasta en tanto no opere en su totalidad el desarrollo.

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

Polígono de proyecto			
Lote	No.	X	Y
Lote 16	1	810986.47	1746250.39
	2	810974.89	1746198.17
	3	811013.45	1746189.62
	4	811025.03	1746241.84
Lote 18	1	811025.03	1746241.84
	2	811013.45	1746189.62
	3	811054.94	1746180.41
	4	811066.52	1746232.64

Obras a construir:

Edificio A				Edificio B			
No.	X	Y	Elemento	No.	X	Y	Elemento
1	811031.55	1746230.43	Elevador	1	811001.01	1746247.11	Pasillo al frente
2	811030.89	1746227.48	Elevador	2	811000.14	1746243.21	Pasillo al frente
3	811033.19	1746226.97	Elevador	3	811029.16	1746236.77	Pasillo al frente
4	811033.85	1746229.91	Elevador	4	811030.02	1746240.68	Pasillo al frente



Inspección del Conjunto de Condominios "El Palacio de la Ciudad"

Calle Sabinos Núm. 402, Col. Reforma, C.P. 68050

Oaxaca, Oax. Tél. (951) 5129630

www.gob.mx/SEMARNAT



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020
LEONA VICARIO
SENENETEMADRE DE LA NACIÓN

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0024/09/19

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0277-2020.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Página 9 de 15

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 10 de febrero de 2020.

1	811031.92	1746232.12	Escaleras	1	811000.14	1746243.21	Local del 1 al 6
2	811031.55	1746230.43	Escaleras	2	810998.13	1746234.23	Local del 1 al 7
3	811033.85	1746229.91	Escaleras	3	811027.16	1746227.79	Local del 1 al 8
4	811033.19	1746226.97	Escaleras	4	811029.16	1746236.77	Local del 1 al 9
5	811033.09	1746226.48	Escaleras	1	810998.13	1746234.23	Pasillo trasero
6	811034.65	1746226.13	Escaleras	2	810997.74	1746232.48	Pasillo trasero
7	811035.79	1746231.26	Escaleras	3	811026.78	1746226.03	Pasillo trasero
1	811036.64	1746235.11	Locales	4	811027.16	1746227.79	Pasillo trasero
2	811034.65	1746226.13	Locales				
3	811054.01	1746221.84	Locales				
4	811056	1746230.82	Locales				
1	811030.02	1746240.68	Pasillo al frente				
2	811029.16	1746236.77	Pasillo al frente				
3	811056.27	1746230.76	Pasillo al frente				
4	811057.14	1746234.66	Pasillo al frente				
1	811028.49	1746232.88	Pasillo trasero				
2	811026.78	1746226.03	Pasillo trasero				
3	811053.89	1746220.02	Pasillo trasero				
4	811054.28	1746221.78	Pasillo trasero				
5	811033.09	1746226.48	Pasillo trasero				
6	811033.19	1746226.97	Pasillo trasero				
7	811030.89	1746227.48	Pasillo trasero				
8	811031.92	1746232.12	Pasillo trasero				
1	811028.96	1746235	Recepción				
2	811028.49	1746232.88	Recepción				
3	811035.79	1746231.26	Recepción				
4	811036.26	1746233.39	Recepción				

Edificio C				Edificio C			
No.	X	Y	Elemento	No.	X	Y	Elemento
1.	811000.98	1746247.12	Comedor	1	810981.367	1746227.16	Pasillo al frente
2.	810992.63	1746248.97	Comedor	2	810974.945	1746198.21	Pasillo al frente
3.	810990.32	1746249.13	Comedor	3	810976.117	1746197.95	Pasillo al frente
4.	810987.82	1746248.24	Comedor	4	810982.54	1746226.9	Pasillo al frente
5.	810985.94	1746246.33	Comedor	1	810982.54	1746226.9	Recamara 1A y 1B
6.	810984.95	1746243.39	Comedor	2	810978.2	1746207.32	Recamara 1A y 1B
7.	810984.14	1746239.76	Comedor	3	810989.91	1746204.72	Recamara 1A y 1B
8.	810998.6	1746236.39	Comedor	4	810994.25	1746224.3	Recamara 1A y 1B

Construcción del Conjunto de Condominios "El Palacio de Justicia"

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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020
LEONORA VICARIO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0024/09/19

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0277-2020.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Página 10 de 15

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 10 de febrero de 2020.

1	810984.14	1746239.76	Registro	1	810978.2	1746207.32	Bodega
2	810983.71	1746237.79	Registro	2	810977.293	1746203.25	Bodega
3	810986.151	1746237.25	Registro	3	810989.008	1746200.65	Bodega
4	810986.588	1746239.22	Registro	4	810989.91	1746204.72	Bodega
1	810986.588	1746239.22	Bar	1	810977.293	1746203.25	Cuarto de maquinas
2	810986.151	1746237.25	Bar	2	810976.117	1746197.95	Cuarto de maquinas
3	810989.652	1746236.47	Bar	3	810987.829	1746195.35	Cuarto de maquinas
4	810990.089	1746238.44	Bar	4	810989.008	1746200.65	Cuarto de maquinas
1	810990.089	1746238.44	Cocina	1	810994.25	1746224.3	Pasillo trasero
2	810989.652	1746236.47	Cocina	2	810987.829	1746195.35	Pasillo trasero
3	810983.71	1746237.79	Cocina	3	810989.59	1746194.96	Pasillo trasero
4	810982.81	1746233.75	Cocina	4	810996.01	1746223.91	Pasillo trasero
5	810990.13	1746232.13	Cocina	Edificio ERIDAD			
6	810991.46	1746238.14	Cocina	No.	X	Y	Elemento
1	810982.81	1746233.75	Almacen	1	811001.16	1746228.64	Alberca
2	810981.98	1746230	Almacen	2	810999.64	1746221.81	Alberca
3	810986.7	1746228.95	Almacen	3	811020.34	1746217.22	Alberca
4	810987.53	1746232.7	Almacen	4	811021.85	1746224.05	Alberca
1	810989	1746232.38	Oficina	1	810998.88	1746219.77	Bar
2	810988.17	1746228.63	Oficina	2	810997.53	1746213.7	Bar
3	810990.92	1746228.02	Oficina	3	811014.81	1746209.86	Bar
4	810991.75	1746231.77	Oficina	4	811016.16	1746215.94	Bar
1	810993.09	1746237.78	Sanitarios	1	811025.74	1746224.89	Recepcion
2	810990.92	1746228.02	Sanitarios	2	811024.49	1746219.26	Recepcion
3	810993.69	1746227.4	Sanitarios	3	811033.38	1746217.28	Recepcion
4	810995.86	1746237.16	Sanitarios	4	811034.63	1746222.92	Recepcion
1	810995.86	1746237.16	Pasillo	1	811020.22	1746214.73	Asador
2	810993.69	1746227.4	Pasillo	2	811018.94	1746208.95	Asador
3	810981.98	1746230	Pasillo	3	811029.37	1746206.63	Asador
4	810981.41	1746227.2	Pasillo	4	811030.66	1746212.41	Asador
5	810985.46	1746226.31	Pasillo	Edificio ERIDAD			
6	810985.81	1746227.88	Pasillo				
7	810993.42	1746226.19	Pasillo				
8	810993.08	1746224.62	Pasillo				
9	810996.01	1746223.97	Pasillo				
10	810998.6	1746236.39	Pasillo				
1	810985.81	1746227.88	Escaleras				
2	810985.46	1746226.31	Escaleras				

Construcción del Conjunto de Condominios "El Palacio de la...

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



2020
LEONORA VICARIO
GOBIERNO FEDERAL

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0024/09/19

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0277-2020.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Página 11 de 15

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 10 de febrero de 2020.

3	810993.08	1746224.62	Escaleras
4	810993.42	1746226.19	Escaleras

Estacionamiento y Andador			
No.	X	Y	Elemento
1	811041.73	1746222.72	Estacionamiento
2	811038.33	1746207.4	Estacionamiento
3	811037.28	1746205.28	Estacionamiento
4	811036.16	1746204.28	Estacionamiento
5	811034.75	1746203.65	Estacionamiento
6	811032.37	1746203.6	Estacionamiento
7	810993.42	1746212.24	Estacionamiento
8	810989.59	1746194.96	Estacionamiento
9	811050.57	1746181.61	Estacionamiento
10	811058.85	1746218.92	Estacionamiento
1	811061.84	1746233.62	Andador
2	811058.64	1746219.22	Andador
3	811059.07	1746219.13	Andador
4	811050.7	1746181.4	Andador
5	811054.93	1746180.46	Andador
6	811066.46	1746232.6	Andador

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá las siguientes vigencias de acuerdo a lo establecido en su programa de actividades: dos meses para la etapa de preparación del sitio misma que empezara a contar a partir de que obtenga la autorización en materia de cambio de uso de suelo; dieciocho meses para la etapa de construcción la cual empezara a contar un mes después del inicio de la etapa de preparación del sitio; y 30 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 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 pormenorizada de la forma y resultados alcanzados con el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidas en la presente autorización.

17/2

Construcción del Conjunto de Condominios "El Palacio de

Huauclilla

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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO
EXCELENTE MADRE DE LA PATRIA

Página 12 de 15

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0024/09/19

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0277-2020

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 10 de febrero de 2020.

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

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

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del Artículo 35 de la LGEEPA que establece que una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el Artículo 47 primer párrafo del REIA que establece que la ejecución de la obra o la realización 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 condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el Artículo 44 del REIA en su fracción III establece que una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Delegación determina que la **promovente** deberá cumplir

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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO
REPRESENTA AL PODER EJECUTIVO FEDERAL

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0024/09/19

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0277-2020.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Página 13 de 15

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 10 de febrero de 2020.

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. El **proyecto** deberá apegarse a las especificaciones establecidas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Bahías de Huatulco.
4. El acondicionamiento de áreas verdes o jardines deberán ser con vegetación de la región.
5. 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**.
6. 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.
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 para el riego de las áreas verdes del proyecto y los excedentes deberán ser conducidas **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 de **proyecto**.

Queda estrictamente prohibido a la **promovente**:

- a) Atentar contra la vida de aves silvestres que habitan en el área de influencia del proyecto
- b) Realizar quema del producto derivado del desmonte y despalme.
- c) Realizar obras o actividades fuera del polígono autorizado para el proyecto.



Construcción del Conjunto de Condominios "El Palacio de Huatulco"

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



2020
LEONOR VICARIO
Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE
OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0024/09/19

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0277-2020.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Página 14 de 15

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 10 de febrero de 2020.

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.- Debido a que en el sitio de proyecto se infiere el cambio de uso de suelo, la **promovente**, previo al inicio de las obras y actividades del proyecto, deberá obtener la autorización del Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales, de conformidad con lo establecido en los artículos 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, 120, 121 y 122 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable abrogada, y artículos 28 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5 inciso O de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

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

DUODÉCIMO.- En el caso de que la **promovente** no inicie el trámite en el término antes indicado o no obtenga la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, el presente acto administrativo se extinguirá de pleno derecho, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 fracción III de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DECIMOTERCERO.- 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.

DECIMOCUARTO.- 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 informar a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, ingresando el trámite correspondiente acompañado de un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

DECIMOQUINTO.- 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.

DECIMOSEXTO.- 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.

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



2020

LEONORA VICARIO
Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0024/09/19

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0277-2020.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Página 15 de 15

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 10 de febrero de 2020.

DECIMOSEPTIMO.- 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.

DECIMOCTAVO.- 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.

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

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

**ATENTAMENTE
LA ENCARGADA DE DESPACHO**

LIC. MARÍA DEL SOCORRO ADRIANA PÉREZ GARCÍA



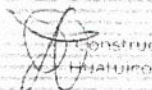
"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular, de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, previa designación, firma el presente, la Subdelegada de Planeación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

Y RECURSOS NATURALES

En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reorganiza, adiciona y deroga 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.p. Expediente y minutaria

MSAP/C/MPM/EDC



Construcción del Conjunto de Condominios "El Palacio de Huatulco"

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