



**HANOLAS CORP, S.A. DE C.V.  
PRESENTE**

Me refiero al Juicio de Nulidad, interpuesto en contra de la resolución contenida en el oficio número SEMARNAT-SGPA-UGA-0617-2016 de fecha 30 de mayo de 2016, dictado en el expediente administrativo con número de bitácora 20/MP-0137/04/15, emitida por esta Delegación Federal, por la que se negó la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental para la realización de las obras o actividades del proyecto denominado "Construcción y Operación de una Casa de Turismo de Segunda Residencia denominada Roca Blanca, localizada en el Municipio de Villa de Tututepec de Melchor Ocampo, Oaxaca" con pretendida ubicación en la localidad de El Cacalote, Municipio de Villa de Tututepec de Melchor Ocampo, Oaxaca, promovido por el C. Paulino Romero Osorio, en su calidad de Apoderado Legal de la empresa Hanolas Corp, S.A. de C.V.

El Juicio de Nulidad número **2485/16-EAR-01-II**, fue resuelto por la Sala Especializada en Materia Ambiental y de Regulación del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, mediante resolución de fecha 3 de junio de 2019, determinando en su Resolutivo ÚNICO, lo siguiente:

**"...ÚNICO.** La parte actora **ACREDITO** su pretensión, en consecuencia, se declara la **nulidad** de la resolución impugnada, la cual fue descrita en el resultado primero de esta sentencia, **para los efectos** precisados en la parte final del último considerando."

El Considerando **TERCERO** de la presente resolución, medularmente a fojas 3, 30, 31, 32 y 33, establece lo siguiente:

**"...TERCERO.** Los suscritos Magistrados proceden al estudio, en su conjunto, de los conceptos de nulidad primero, segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto formulados por la actora en el estudio inicial de demanda, en los que esencialmente señala que la resolución impugnada es ilegal..."

A juicio de los suscritos Magistrados, la actora acredita que, contrario a lo motivado por la demandada en el considerando décimo de la resolución impugnada, el proyecto no se encuentra a menos de veinte metros de la vegetación de mangle, ni a 50 metros de las zonas de humedales, sino que en su mayoría de los puntos se encuentra a más de 100 metros de distancia de los manglares y la zona de humedales, resultando, fundado, el concepto de nulidad en análisis.

En suma, al resultar fundados, los conceptos de nulidad en estudio, se tiene que la resolución impugnada se encuentra indebidamente fundada y motivada en cuanto a lo resuelto en los considerandos octavo a decimoquinto...

Lo anterior se considera así, debido a que, en principio, la demandada no requirió expresamente que se le informara la ubicación y la superficie de fosas sépticas y del sistema de tratamiento de sus aguas residuales que viene en el proyecto, siendo que el requerimiento consistió en presentar características y dimensiones de las obras, lo cual cumplimentó la actora con el anexo 4 y el diverso anexo 5, en las que se detallan la forma en que se pretenden manejar las fosas sépticas y el tratamiento de aguas residuales...

Razones anteriores, por las cuales, y toda vez que esta Sala no tiene a la vista mayores elementos para determinar la procedencia o improcedencia de la concesión del área respectiva, resulta procedente declarar la nulidad de la resolución impugnada, en términos del artículo 51, fracción II, y el diverso 52, fracción IV, de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, para el efecto de que la demandada, emita una nueva en la que analice otra vez la solicitud de la concesión del proyecto denominado "Construcción y Operación de una Casa de Turismo de Segunda Residencia denominada Roca Blanca, ubicada en el Municipio de Villa de Tututepec de Melchor Ocampo, Oaxaca"; **debiendo para ello requerir los elementos e información que considere oportunos para determinar la viabilidad de la ubicación y la superficie de fosas sépticas y del sistema de tratamiento de aguas residuales que viene en el proyecto**, y una vez que concluya con todos los requerimientos que considere oportunos, además, valore adecuadamente los elementos que tenga a su disposición y determine la procedencia o improcedencia de la concesión en cuanto al posible impacto ambiental que pudiere ocasionarse a la zona de manglar y de humedales, **debiendo para ello considerar el dictamen en materia de caracterización ambiental rendido en el presente juicio por el perito de la actora**, del que se desprende la distancia correcta entre el proyecto y dichas zonas.



En mérito de lo expuesto, y con fundamento en lo establecido por los artículos 49, 50, 51 fracción II y 52 fracción IV, de la Ley Federal de Procedimiento Contenciosos Administrativo, se resuelve:

**ÚNICO.** La parte actora **ACREDITÓ** su pretensión, en consecuencia, se declara la **nulidad** de la resolución impugnada, la cual fue descrita en el resultado primero de esta sentencia, **para los efectos precisados en la parte final del último considerando...**"

Por lo tanto, con fundamento en lo establecido en los artículos 51, fracción II, 52, fracción IV, párrafo segundo y 53 segundo párrafo, de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, y en cumplimiento a la resolución dictada en el Juicio de Nulidad número **2485/16-EAR-01-11**, que declaró la nulidad de la resolución impugnada para el efecto de que la autoridad demandada analice la manifestación de Impacto ambiental, que le fue presentada el diecisiete de abril de dos mil quince, así como la información adicional y su alcance de fechas de presentación trece de octubre de dos mil quince, y tres de marzo de dos mil dieciséis, y resuelva apegada a derecho sobre la procedencia de la Manifestación de Impacto Ambiental solicitada, **esta autoridad deja sin efectos el oficio número SEMARNAT-SGPA-UGA-0617-2016 de fecha 30 de mayo de 2016, y procede a evaluar la información contenida en la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental**, conforme a lo siguiente:

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), correspondiente al proyecto "Construcción y Operación de una Casa de Turismo de Segunda Residencia denominada Roca Blanca, localizada en el Municipio de Villa de Tututepec de Melchor Ocampo, Oaxaca" que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, presentado por el C. Paulino Romero Osorio, en su calidad de Apoderado Legal de la empresa Hanolas Corp, S.A. de C.V., en lo sucesivo la **promovente**, con pretendida ubicación en la localidad de El Cacalote, Municipio de Villa de Tututepec de Melchor Ocampo, Oaxaca, y

### RESULTANDO

I. Que el 17 de abril de 2015, ingresó ante esta Delegación Federal, el escrito de fecha 16 de abril del mismo año, mediante el cual el C. Paulino Romero Osorio, en su calidad de Apoderado Legal de la empresa Hanolas Corp, S.A. de C.V., presentó la MIA-P del proyecto, para su correspondiente evaluación y resolución en materia de impacto ambiental, misma que quedó registrada con el número de proyecto **200A2015TD048**.

II. Que mediante oficio SEMARNAT-SGPA-UGA-0617-2016 de fecha 30 de mayo de 2016, esta Delegación resolvió el expediente administrativo con bitácora 20/MP-0137/04/15 del proyecto denominado "Construcción y Operación de una Casa de Turismo de Segunda Residencia denominada Roca Blanca, localizada en el Municipio de Villa de Tututepec de Melchor Ocampo, Oaxaca" promovido por el C. Paulino Romero Osorio, en su calidad de Apoderado Legal de la empresa Hanolas Corp, S.A. de C.V.

III. Que en cumplimiento al penúltimo párrafo del Considerando TERCERO de la resolución del Juicio de Nulidad número **2485/16-EAR-01-11**, que fue emitido por la Sala Especializada en Materia Ambiental y de Regulación del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, con oficio SEMARNAT-UGA-1581-2019 de fecha 15 de octubre de 2019, esta Delegación solicitó a la **promovente** la presentación de información que ampliara y aclarara el contenido en la MIA-P del proyecto.

IV. Que con escrito ingresado el 21 de noviembre de 2019, registrado con número de documento 20DFI-04585/1911, la **promovente** presentó a esta Delegación la información adicional al proyecto conforme a lo establecido en el Considerando TERCERO de la resolución del Juicio de Nulidad número **2485/16-EAR-01-11**, que fue emitido por la Sala Especializada en Materia Ambiental y de Regulación del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, para continuar con la evaluación del mismo.

V. Una vez revisada la información contenida en el cumplimiento a la ejecutoria, dictada por la Sala Especializada en Materia Ambiental y de Regulación del Tribunal Federal de Justicia Administrativa en el Juicio de Nulidad 2485/16-EAR-01-11 referente a la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular del Proyecto denominado "Construcción y Operación de una Casa de Turismo de Segunda Residencia denominada Roca Blanca, localizada en el Municipio de Villa de Tututepec de Melchor Ocampo, Oaxaca", con pretendida ubicación en la localidad de El Cacalote, Municipio de Villa de Tututepec de Melchor Ocampo, Oaxaca, y considerando el contenido del dictamen en materia de caracterización ambiental de la flora en relación a la ampliación del cuestionario realizado por la parte actora, cuadros de coordenadas y



preguntas 1, 2, 3, 4 y 5 (páginas 24 a 32) del cumplimiento de ejecutoria del expediente 2485/16-EAR-01-11, que rinde el perito en materia de caracterización ambiental de flora, particularmente la pregunta 1 que establece:

"...Que estando en el lugar del proyecto... a que distancia de dicho proyecto se encuentra la vegetación de mangle. Para dar contestación a la pregunta anterior, me permito presentar la siguiente tabla que indica las distancias de las obras del pretendido proyecto con respecto a la vegetación de mangle:

Estructura	Distancia al manglar
Área de servicios	75.30
Casa de Turismo de segunda residencia	101.93
Piscina	121.12

" (Sic). Página 24.

"...Que estando en el lugar del proyecto... a que distancia de dicho proyecto se encuentra el humedal. Para dar contestación a la pregunta anterior, me permito presentar la siguiente tabla que indica las distancias de las obras del pretendido proyecto con respecto al humedal:

Estructura	Distancia al manglar
Área de servicios	90.02
Casa de Turismo de segunda residencia	120.26
Piscina	143.89

" (Sic). Página 25.

"...Además, cabe destacar que con motivo del presente peritaje se detectaron nuevas actividades antropogénicas entre la futura ubicación del proyecto y la ubicación del mangle y el humedal, tales como la construcción de una cabaña de madera aproximadamente a 10 metros del mangle y a la realización de actividades de pastoreo en la zona contigua a dicha casa de madera y al mangle, lo cual es ajeno a las actividades de la parte actora..." (Sic) Página 27

Prueba ofrecida por la actora en el expediente 2485/16-EAR-01-11 de la Sala Especializada en Materia Ambiental y de Regulación del Tribunal Federal de Justicia Administrativa.

VI. Considerando la información presentada por la promovente el 21 de noviembre de 2019, particularmente considerando el contenido de la copia del dictamen en materia de caracterización ambiental de la flora en relación a la ampliación del cuestionario de fecha 13 de febrero de 2017, que se incluye en esta información complementaria, particularmente la pregunta 1, donde se establece:

"...Que estando en el lugar del proyecto denominado "construcción y operación de una casa de segunda residencia denominada Roca Blanca, localizado en el Municipio de Villa de Tututepec de Melchor Ocampo, Oaxaca" con pretendida ubicación en la localidad del el Cacalote, Municipio de Villa de Tututepec de Melchor Ocampo, Oaxaca, a que distancia de dicho proyecto se encuentra la vegetación de mangle...

"...A continuación me permito mencionar cual fue la metodología utilizada para dar contestación a este punto, y de esta forma quede claro cómo se obtuvieron los resultados presentados.

1.- Una vez recolectada la información requerida para dar contestación a la ampliación del cuestionario, al consultar el expediente de evaluación de impacto ambiental, me constituí nuevamente en el predio donde se planea realizar el proyecto el día nueve de febrero de dos mil diecisiete.

Cabe destacar que la caracterización de flora llevada a cabo por la parte actora en el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental proviene de fechas anteriores a la emisión de sus escritos presentados ante la Delegación de la SEMARNAT en Oaxaca el 16 de abril de 2015, el 12 de octubre de 2015 y el 23 de febrero de 2016, lo cual como se puede observar, data de un periodo de aproximadamente dos años a la fecha en que se rinde este peritaje y de que se realizó la visita del suscrito al sitio, en donde la presencia de impactos antropológicos modificaron las condiciones concretas de la distancia del manglar a los puntos propuestos para construcción, siendo que incluso en este caso, se ha construido de manera irregular una

"Construcción y Operación de una Casa de Turismo de Segunda Residencia denominada Roca Blanca"

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



*edificación en predio ajeno y se han llevado a cabo actividades de pastoreo en el espacio ubicado entre el sitio de ubicación del mangle y la zona del proyecto de la parte actora, por lo que las condiciones ambientales del lugar e incluso antropogénicas han variado desde el escenario detectado hace dos años, siendo que ahora la zona se encuentra más impactada y con nuevos desarrollos, ajenos a la parte actora, y a distancias mucho menores de la vegetación de manglar..." (Sic). Páginas 4 y 5. El subrayado es nuestro.*

Considerando también la información presentada en respuesta al punto dos del requerimiento hecho con oficio SEMARNAT-UGA-1581-2019 de fecha 15 de octubre de 2019, en la que ingresa cuadros de construcción de toda la infraestructura a desarrollar en el proyecto, incluida la fosa séptica con sistema de película fija. Manifestando en total los siguientes elementos: casa, piscina, área de servicio (almacén), biodigestor, fosa séptica sistema piraña y lecho de absorción.

Documentos ofrecidos en la información complementaria presentada el 21 de noviembre de 2019, y

### 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, 19, 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1, 5 fracción X, 28 fracción IX, 30, 34, 35, 35 Bis, 35 Bis 1, 35 Bis 3 y 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 1, 4 fracción I, III, 5° inciso Q), 9, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 44, 45, 47 y 50 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 38, 39 y 40 fracción IX, inciso c del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012 y su reforma publicada en el citado medio de comunicación oficial el 31 de octubre de 2014; del ARTICULO UNICO, fracción VII, numeral 1, del Acuerdo por el que se adscriben orgánicamente las unidades administrativas a que se refiere el Reglamento Interior, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014 y del Trámite SEMARNAT-04-002-A Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en la modalidad particular del Acuerdo por el que se dan conocer todos los trámites y servicios inscritos en el Registro Federal de Trámites y Servicios que aplica la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de mayo de 2003.
2. Que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 5 fracción X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el Artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; por lo que el **proyecto** que nos ocupa encuadra en los supuestos de los Artículos 28 fracción IX (Desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros) de la LGEEPA y 5° inciso Q) (Construcción y operación de 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.
3. Que el procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (PEIA) es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas.  
Para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA en su modalidad particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que se considera procedente, por ubicarse en la hipótesis del Artículo 11 último párrafo del REIA.
4. Que una vez integrado el expediente de la MIA-P del **proyecto**, fue puesto a disposición del público, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, con base en lo establecido en los Artículos 34 de la LGEEPA y 38 del REIA, y al momento de elaborar la presente resolución,

esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas o denuncias por parte de algún miembro de la sociedad u organismo no gubernamental.

## CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

5. Que de conformidad con lo referido por la **promovente** en la **MIA-P** e información complementaria, el **proyecto** ocupa una superficie total de 2,472.89 m<sup>2</sup> del predio del promovente. El proyecto considera la construcción y operación de una casa de segunda residencia en dos niveles, piscina, área de servicio (almacén), biodigestor, fosa séptica sistema piraña y lecho de absorción, quedando la disposición de la siguiente manera:

Distribución de áreas de la casa.

Área	Cantidad	Superficie (m <sup>2</sup> )
Casa de segunda residencia		278.16
Piscina	1	50.00
Área de servicio (almacén)		38.76
Biodigestor		5.29
Fosa séptica		7.29
Lecho de absorción		2.60
Total		382.10

Distribución de superficies

Área	Superficie (m <sup>2</sup> )	%
Total del predio	2,472.89	100%
Construcción	382.10	15.45%
Sin ocupación (áreas permeables sin infraestructura permanente)	2,090.79	84.55%

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

### Preparación del sitio:

La etapa de preparación del sitio comprende la remoción de algún ejemplar de flora ornamental (palmas) que pudieran existir en las zonas donde se pretenden realizar las construcciones, se realizará de forma manual con herramientas menores (machetes, hachas).

### Construcción

Cimentación  
Muros planta baja  
Losas  
Muros del segundo nivel  
Techo segundo nivel  
Acabados y accesorios  
Instalación hidráulica  
Instalaciones eléctricas

### Operación y mantenimiento

Durante la operación de la casa se realizarán periódicamente trabajos de mantenimiento a los diferentes servicios con los que contará la casa para que continúen con su correcto funcionamiento y con esto evitar y prevenir cualquier tipo de daño que pudiera sufrir, así como las que se pudieran ocasionar en la infraestructura.

## 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 UGA 014 la cual cuenta con una política ambiental de aprovechamiento sustentable del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional Territorial del Estado de Oaxaca (POERTEO), así como en la UGA 11 del Programa de Ordenamiento Ecológico

"Construcción y Operación de una Casa de Turismo de Segunda Residencia denominada Roca Blanca"

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-0137/04/15

OFICIO: SEMARNAT-UGA-1970-2019.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 25 de noviembre de 2019.

Página 6 de 15

Local del Municipio de Villa de Tututepec de Melchor Ocampo 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 afecta ecosistemas costeros.

Que de acuerdo a lo referido en la MIA-P y corroborado por esta Unidad Administrativa, las diversas obras y actividades del **proyecto** estarán sujetas a lo establecido en las siguientes Normas Oficiales Mexicanas (NOM):

NORMA OFICIAL MEXICANA	VINCULACIÓN CON EL PROYECTO
NOM-001-SEMARNAT-1996	Las aguas residuales que lleguen a generarse serán conducidas a la PTAR que se ubicará dentro de la poligonal correspondiente al proyecto, dicha PTAR deberá contar con la capacidad suficiente para tratar el agua que se genere, misma que será utilizada para mantener las áreas verdes del proyecto y el riego del camino de acceso.
NOM-022-SEMARNAT-2003	Es vinculante con el proyecto y para observarla y dar cumplimiento, particularmente, a los numerales 4.14 y 4.16 la promovente deberá realizar las acciones para la preservación, conservación y aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, congruentes con las condiciones establecidas en la especificación 4.43 a la NOM-022-SEMARNAT-2003; destacando lo siguiente: aún cuando el proyecto contempla vialidades internas, se utilizará un camino ya existente entre la zona de mangle y la ubicación en la cual se pretende desarrollar en el futuro el proyecto "Casa de Turismo de Segunda Residencia denominada Roca Blanca", que fue realizado por los pobladores antes de 1988, que se encuentra cerca del área de servicio (almacén) y que se encuentra en su punto más cercano con la comunidad vegetal existente aproximadamente a 75.30 metros como se establece en el dictamen en relación a la ampliación del cuestionario realizado por la parte demandada que rinde el perito en materia de caracterización ambiental de flora (prueba ofrecida por la actora en el expediente 2485/16-EAR-01-11 de la Sala Especializada en Materia Ambiental y de Regulación del Tribunal Federal de Justicia Administrativa), asimismo, los elementos de infraestructura que se encuentran cercanos respecto al límite de vegetación de mangle, que establece el numeral 4.16 cumplen con lo establecido en el numeral 4.43, porque dentro del área del proyecto no se encuentra ningún individuo de vegetación de manglar, ni existe ningún tipo de corriente hidráulica, por lo cual no se interrumpe el flujo hidrológico, además de que la promovente realizará acciones en beneficio del manglar, realizando vigilancia para conservar estos individuos, implementando un programa integral de conservación de manglar dentro del proyecto y estableciendo áreas de amortiguamiento en las áreas libres del predio, en donde se realizará reforestación con vegetación de selva para generar un límite natural sin afectar los escurrimientos hídricos naturales hacia las áreas de manglar. Por lo que se considera que las medidas son adecuadas a lo que establece la NOM-022-SEMARNAT-2003.
NOM-041-SEMARNAT-2006	Una vez iniciadas las actividades se utilizarán vehículos y camiones los cuales utilizan gasolina y diesel, respectivamente, produciendo gases contaminantes (COx, NOx, HC's) como resultado de la combustión interna de los motores que utilizan gasolina y partículas suspendidas en forma de humo los motores que utilizan diésel, por lo que deberán de cumplir con lo estipulado en esta NOM. El mantenimiento del vehículo y maquinaria, deberá ser indispensable.
NOM-045-SEMARNAT-2006	Su cumplimiento es obligatorio para los propietarios o legales poseedores de los citados vehículos que se utilicen durante las etapas constructivas del proyecto.
NOM-052-SEMARNAT-2005	Será de observancia la presente NOM ya que si bien no se generaran residuos como aceites o grasas, si se generaran residuos por la pintura que se requiera durante el detallado de los distintos elementos y su mantenimiento, como es el pintado de las guarniciones y de los propios edificios. Por lo cual se apegará a lo establecido en la presente NOM.
NOM-081-SEMARNAT-1994	El uso de maquinaria y herramientas dentro del predio provocara 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	En su caso, esta norma aplicara en la etapa de construcción del proyecto, ya que es la etapa en la cual se generara 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.

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

## CARACTERIZACION AMBIENTAL

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

El Sistema Ambiental (SA) para el proyecto, se basó a las UGA II del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Villa de Tututepec de Melchior Ocampo el cual identifica áreas de atención prioritaria y áreas de aptitud sectorial.

El tipo de clima que se ubica dentro del sistema ambiental es el Aw<sub>0</sub> Cálido subhúmedo, temperatura media anual mayor de 22°C y temperatura del mes más frío mayor de 18°C. Precipitación del mes más seco entre 0 y 60 mm; lluvias de verano con índice P/T menor de 43.2 y porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2% del total anual.

Los tipos de suelos que predominan en la zona están formados principalmente de Solonchak. Los solonchaks se describen suelos salinos al menos en alguna capa comprendida entre 125 cm de profundidad, salinidad expresada por conductividad eléctrica mayor de 16 mmhos.

El sitio del proyecto se encuentra ubicado en la provincia fisiográfica Sierra Madre del Sur que está constituida predominantemente por formaciones de rocas ígneas y rocas metamórficas del Precámbrico, Paleozoico y Mesozoico, así como el Paleógeno-Neógeno. Los Valles están constituidos por formaciones de sedimentos aluviales del Pleistoceno y Reciente. El área en que se ubica el acuífero está constituida por valles intermontaños de sedimentos aluviales conformados por acarresos, derivados principalmente de las rocas ígneas y metamórficas, cuyos constituyentes al ser erosionados y luego arrastrados por las corrientes se han ido acumulando en las partes bajas.

El proyecto se encuentra en la Región Hidrológica No. 21 denominada "Costa de Oaxaca" y a su vez en la cuenca del Río Colotepec y Otros, drenada por el Río Grande, que vierte su caudal en el Océano Pacífico. La zona se caracteriza por estar drenada por diversos ríos, de los cuales el más importante es el Río Verde, que nace en el Valle de Oaxaca, en las inmediaciones del poblado de las Sedas, que está situado en el parteaguas continental; adoptando el nombre de Atoyac sigue una dirección SSW y en el trayecto se le unen una gran cantidad de ríos tributarios, continuando su curso hacia el mar, encontrando la Sierra Madre del Sur, la cual cruza un estrecho cañón en donde recibe como afluente al Río Juquila.

## Y RECURSOS NATURALES

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 tiene presencia mínima de vegetación característica de duna costera se considera sin cobertura vegetal significativa, además 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 tomaran 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. Se modificarán las características actuales del suelo debido a la ejecución de las diferentes etapas del proyecto.
  2. Habrá incidencia directa e indirecta en la duna costera.
  3. Existirá una mayor demanda del recurso hídrico e incremento en la generación de residuos y servicios.
  4. Habrá cambios en la diversidad y productividad de las especies vegetales existentes.
  5. Habrá generación de aguas residuales en las etapas de operación y mantenimiento.
  6. Alteración en el paisaje al integrarse en el sitio del proyecto estructuras permanentes ajenas a las nativas.
  7. Generación de ruido y partículas de polvo por la ejecución de obras y actividades en las distintas etapas de proyecto.



8. Modificación de la morfología del terreno eliminando las capas superficiales, con lo que se elimina la posibilidad de regeneración del sitio, existiendo riesgo de arrastre de material suelto.
9. Riesgo de contaminación por residuos sólidos, y desperdicios producto de los trabajos en las diferentes etapas.

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) Se respetará el humedal aledaño al proyecto, conservándolo y reforestándolo, lo que mejorará el paisaje de la zona.
- b) Las aguas residuales serán conducidas hacia la planta de tratamiento, reutilizando y aprovechando el agua en otras áreas del proyecto.
- c) Se vigilará que no se realicen descargas de aguas residuales directas en el humedal.
- d) El cambio en la diversidad y productividad de las especies vegetales existentes se mitigará a través de la conservación de áreas con vegetación nativa dentro del predio del proyecto y propiciando el mantenimiento de áreas con vegetación nativa dentro del SA.
- e) Elaboración de un programa integral de manejo y disposición final de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial.
- f) Utilización de maquinaria y equipo en buen estado mecánico para minimizar la emisión de gases y que cuenten con silenciador para igualmente minimizar el ruido a generarse.
- g) El proyecto aunque se encuentra en en dunas costeras conocidas, priorizará en todo momento la conservación de la estructura y función de las mismas. En los polígonos libres de obras se mantendrán la vegetación nativa, con lo cual se pretende proteger las dunas y su vegetación.
- h) Se delimitará plenamente aquellas áreas consideradas para construcción, para evitar afectar áreas no contempladas o se afecte una superficie mayor a la autorizada.
- i) Durante el mantenimiento de las áreas verdes no se usará ningún producto químico.

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 modificará la topografía, relieve y paisaje del sitio, debido a la realización de las actividades de desmonte, despalme, cortes, terraplenes, nivelación y compactación; también se afectará la calidad del paisaje del sitio y tendrá una incidencia directa e indirecta en el mantenimiento de las dunas costeras, sin embargo, debido a que el proyecto se realizará en un sitio fuertemente perturbado por actividades antropogénicas, con topografía sensiblemente plana y que éste no se realizará sobre las dunas costeras colindantes, priorizando en todo momento la conservación de la estructura y función de las mismas, que en el diseño de las construcciones se ha procurado la armonización con el entorno y que las medidas preventivas, de mitigación y compensación propuestas por la **promovente**, entre las que sobresalen, la conservación de áreas con vegetación nativa, que en las áreas libres de obra se mantendrán la vegetación nativa (con lo cual se pretende proteger las dunas y su vegetación, así como la zona de influencia), con la finalidad de atenuar la erosión y evitar que ésta se produzca de manera acelerada, se considerará que este es viable.
  2. El proyecto afectará en grado menor la hidrología superficial tanto en su patrón de escurrimiento como de infiltración, ello debido a las actividades de cortes, terraplenes, nivelación y compactación, por esto la **promovente** mantendrá áreas verdes con vegetación nativa y en los polígonos sin obras se mantendrá y ampliará la superficie de la vegetación nativa existente, además de implementar un programa de reforestación como medida de compensación.



3. El proyecto producirá un mayor consumo de agua potable por la operación y mantenimiento del proyecto y mayor consumo también, debido a la línea de agua para la casa, además de la generación de aguas residuales; por lo que la **promovente** propone que el suministro de agua para las etapas del proyecto sea por pipas y almacenada en depósitos, incluyendo la instalación de equipos ahorradores de agua y la reutilización de las aguas residuales una vez tratadas, para utilizarlas en el riego de sus áreas verdes y limpieza.
  4. El proyecto propiciará la generación de residuos sólidos y líquidos durante sus distintas etapas, para lo cual la **promovente** ha propuesto observar y cumplir las diferentes disposiciones contenidas en las NOM-001-SEMARNAT-1996, NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-022-SEMARNAT-2003, NOM-052-SEMARNAT-2005, NOM-SEMARNAT-081-1994 y NOM-161-SEMARNAT-2011, además de elaborar y ejecutar programas integrales de manejo y disposición final de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial.
  5. El proyecto se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 014 con respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio en el Estado de Oaxaca (POERTEO), la cual cuenta con una política de aprovechamiento sustentable; así como la UGA 11 con uso de suelo compatible para el turismo del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Villa de Tututepec de Melchor Ocampo; y que al **proyecto** le aplican los artículos 28, fracción IX de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) y 5 inciso O) del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) ya que se trata de la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario que afecta ecosistemas costeros y que requieren de actividades propias de un hotel enfocado al turismo sustentable.
  6. De acuerdo con las medidas presentadas por la **promovente** en la MIA-P e información complementaria, en especial los programas de reforestación, reubicación y rescate de especies, la ponderación de los impactos ambientales sobre el sistema que representa el área del **proyecto** que permite aseverar que serán puntuales y las medidas preventivas, de mitigación y compensación propuestas acordes al tipo de proyecto, con la finalidad de coadyuvar a la conservación del medio ambiente y la justificación y vinculación jurídica con los distintos ordenamientos de carácter ambiental, se considera viable el proyecto.
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, 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 y Operación de una Casa de Turismo de Segunda Residencia denominada Roca Blanca, localizada en el Municipio de Villa de Tututepec de Melchor Ocampo, Oaxaca", promovido por el C. Paulino Romero Osorio, en su calidad de Apoderado Legal de la empresa Hanolas Corp, S.A. de C.V., con pretendida ubicación en la localidad de El Cacalote, Municipio de Villa de Tututepec de Melchor Ocampo, Oaxaca.

El **proyecto** ocupa una superficie total de 2,472.89 m<sup>2</sup> del predio del promovente. El proyecto considera la construcción y operación de una casa de segunda residencia en dos niveles, piscina, área de servicio (almacén), biodigestor, fosa séptica sistema piraña y lecho de absorción, quedando la disposición de la siguiente manera:

Distribución de áreas de la casa.

Área	Cantidad	Superficie (m <sup>2</sup> )
Casa de segunda residencia	1	278.16
Piscina	1	50.00
Área de servicio (almacén)	1	38.76
Biodigestor	1	5.29

Construcción y Operación de una Casa de Turismo de Segunda Residencia denominada Roca Blanca"

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



Fosa séptica	1	7.29
Lecho de absorción	1	2.60
Total	---	382.10

**Distribución de superficies**

Área	Superficie (m2)	%
Total del predio	2,472.89	100%
Construcción	382.10	15.45%
Sin ocupación (áreas permeables sin infraestructura permanente)	2,090.79	84.55%

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

**Preparación del sitio:**

La etapa de preparación del sitio comprende la remoción de algún ejemplar de flora ornamental (palmas) que pudieran existir en las zonas donde se pretenden realizar las construcciones, se realizará de forma manual con herramientas menores (machetes, hachas).

**Construcción**

- Cimentación
- Muros planta baja
- Losas
- Muros del segundo nivel
- Techo segundo nivel
- Acabados y accesorios
- Instalación hidráulica
- Instalaciones eléctricas

**Operación y mantenimiento**

Durante la operación de la casa se realizarán periódicamente trabajos de mantenimiento a los diferentes servicios con los que contará la casa para que continúen con su correcto funcionamiento y con esto evitar y prevenir cualquier tipo de daño que pudiera sufrir, así como las que se pudieran ocasionar en la infraestructura.

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

Polígono general del proyecto.

Polígono		
Vértice	X	Y
1	675351.622	1763491.44
2	675357.125	1763497.97
3	675362.627	1763504.5
4	675363.459	1763503.13
5	675368.751	1763508.06
6	675376.012	1763512.66
7	675420.141	1763435.43
8	675409.078	1763428.29
9	675403.97	1763425.07
10	675398.614	1763421.71



Cuadros de construcción de las obras proyectadas:

Vértice	X	Y	Obras	Vértice	X	Y	Obras
1	675379.607	1763451.67	CASA	1	675398.632	1763433.96	PISCINA
2	675386.432	1763455.85	CASA	2	675396.387	1763437.57	PISCINA
3	675389.04	1763451.58	CASA	3	675406.624	1763443.83	PISCINA
4	675387.334	1763450.54	CASA	4	675408.87	1763440.22	PISCINA
5	675388.377	1763448.83	CASA	1	675375.049	1763493.05	BIODIGESTOR
6	675390.937	1763450.39	CASA	2	675373.95	1763495.07	BIODIGESTOR
7	675389.372	1763452.95	CASA	3	675375.97	1763496.17	BIODIGESTOR
8	675396.197	1763457.13	CASA	4	675377.069	1763494.15	BIODIGESTOR
9	675397.762	1763454.57	CASA	1	675378.043	1763494.45	SISTEMA PIRANA
10	675400.321	1763456.13	CASA	2	675376.753	1763496.82	SISTEMA PIRANA
11	675399.278	1763457.84	CASA	3	675379.125	1763498.11	SISTEMA PIRANA
12	675397.572	1763456.8	CASA	4	675380.415	1763495.74	SISTEMA PIRANA
13	675393.682	1763463.18	CASA	1	675383.17	1763498.21	LECHO ABSORCION
14	675400.507	1763467.35	CASA	2	675380.888	1763496.97	LECHO ABSORCION
15	675404.397	1763460.97	CASA	3	675380.409	1763497.84	LECHO ABSORCION
16	675400.984	1763458.88	CASA	4	675382.691	1763499.09	LECHO ABSORCION
17	675406.201	1763450.35	CASA	1	675370.012	1763505.32	AREA SERVICIO
18	675401.935	1763447.74	CASA	2	675372.63	1763506.78	AREA SERVICIO
19	675395.11	1763443.57	CASA	3	675374.013	1763504.31	AREA SERVICIO
20	675390.844	1763440.96	CASA	4	675375.758	1763505.29	AREA SERVICIO
21	675385.627	1763449.49	CASA	5	675378.577	1763500.34	AREA SERVICIO
22	675382.215	1763447.41	CASA	6	675374.214	1763497.89	AREA SERVICIO

**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 del día siguiente de que reciba el presente dictamen; **treinta y cuatro meses para la etapa de construcción** la cual empezará a contar al concluir la etapa de preparación del sitio; y **20 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 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.

Construcción y Operación de una Casa de Turismo de Segunda Residencia denominada Roca Blanca

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

# MEDIO AMBIENTE



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0137/04/15

OFICIO: SEMARNAT-UGA-1970-2019.

ASUNTO: RESOLUTIVO CONDICIONADO MIA-P

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 25 de noviembre de 2019.

Página 12 de 15

El Informe referido podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEP) 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 **promovente** queda sujeta a cumplir con la obligación contenida en el Artículo 50 del REIA, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Delegación proceda, conforme a lo establecido en su fracción II y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

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

**SÉPTIMO.-** De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del Artículo 35 de la LGEPA 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 LGEPA que define que la SEMARNAT establecerá las condicionantes a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el Artículo 44 del REIA en su fracción III establece que una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Delegación determina que la **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, mitigación, y/o compensación que propuso en la **MIA-P** del **proyecto**, y conforme a las siguientes:

## 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,

Construcción y Operación de una Casa de Turismo de Segunda Residencia denominada Roca Blanca"

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



acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**.

2. Durante la operación, funcionamiento y mantenimiento del **proyecto** las instalaciones deberán contar con equipos ahorradores de agua en cocinas, lavabos, sanitarios y regaderas.
3. Deberá diseñar y ejecutar un programa para el manejo y disposición adecuada de todos los tipos de residuos que se generen durante las distintas etapas del proyecto, así como para el manejo y disposición adecuada de las aguas residuales derivadas de la operación y mantenimiento del **proyecto**.
4. Deberá implementar un programa interno de mantenimiento y prevención de accidentes, así como determinar las zonas de seguridad del sitio, señalamiento, y equipo de emergencia en caso de siniestros. De tal forma que se cumpla con la normatividad respectiva.
5. **La promovente deberá cumplir estrictamente con las restricciones y lineamientos que define la Norma Oficial Mexicana: NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, particularmente con el numeral 4.43 de la misma norma que establece la excepción de los numerales 4.14 y 4.16., siempre que se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales.**
6. Hacer las adecuaciones necesarias al proyecto, para que la construcción en las áreas de colindancias con las dunas costeras se evite el desplante de barreras o muros a base de concreto, que constituyan una barrera física para la fauna marina y terrestre. Se recomienda que los desplantes en estas áreas sean con pilotes y sobre estos se desarrollen estructuras con materiales preferentemente de la región y que causen bajo impacto.
7. **Las aguas residuales serán conducidas y tratadas en un sistema de tratamiento de aguas residuales que cumpla con los parámetros establecidos en la NOM-001-SEMARNAT-1996 o los que determine la Comisión Nacional del Agua, esta agua residual tratada, será reutilizada para el riego de las áreas verdes del proyecto y los excedentes en el riego de terrenos agrícolas, cuyos dueños o poseedores así lo convengan con la promovente mediante el instrumento legal aplicable, comprometiéndose ambas partes a usar de manera responsable el agua tratada evitando poner en riesgo el equilibrio ambiental de la zona, principalmente del Humedal.**
8. Tener un control adecuado respecto a la iluminación exterior en cuanto a la intensidad, color y orientación de las mismas.
9. Deberá reforestar las áreas verdes del proyecto únicamente con especies nativas.
10. Deberá diseñar un programa de monitoreo permanente de la condición ambiental del humedal, donde se analice el impacto que generará el proyecto en sus diferentes etapas, en los rubros de biodiversidad, calidad de agua, ruido, entre otros aspectos relevantes; este programa de monitoreo tendrá la misma vigencia de la etapa de operación y mantenimiento del proyecto "Construcción y Operación de una Casa de Turismo de Segunda Residencia denominada Roca Blanca, localizada en el Municipio de Villa de Tututepec de Melchor Ocampo, Oaxaca" y deberá reportar de manera anual a esta autoridad los resultados obtenidos.
11. El material mejorado utilizado para la sub-base y base deberá provenir de bancos autorizados por la autoridad ambiental competente, para su traslado deberá implementar medidas para evitar la dispersión de polvos fugitivos.
12. Durante la construcción de terracerías, plataformas, avenidas, calles entre otros, deberá considerar el evitar que los flujos pluviales arrastren exceso de suelo inerte u orgánicos que generen azolvamiento a la laguna o al río; para evitar estos riesgos es necesario que establezca un método de construcción adecuado.
13. Establecer durante la etapa de construcción baños secos para los trabajadores, los cuales evitan la mezcla de líquidos y sólidos, y son más fáciles su disposición final en el sitio que disponga la autoridad municipal, en caso de utilizar sanitarios portátiles la empresa responsable de su uso deberá informar del destino de los residuos, el cual deberá tener autorización de la secretaría de salud o de la autoridad municipal.
14. La promovente, en un **período no mayor a 180 días hábiles**, contados apartir 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 debiera ser utilizada para el riego de las áreas verdes y servicios del proyecto y los excedentes deberan ser conducidas **a través de un sistema de obras de infiltracion 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.**

15. 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**:

- Atentar contra la vida de aves silvestres que habitan en el área de influencia del proyecto
- Realizar quema del producto derivado del desmonte y despálme.
- Realizar obras o actividades fuera del polígono autorizado para el proyecto.
- 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.
- 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 con la 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.-** La presente resolución a favor de la **promovente** es personal. Por lo que de conformidad con al Artículo 49 segundo párrafo del REIA, la **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que en caso de que esta situación ocurra deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

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

En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas en el presente oficio, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el Artículo 170 de Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

**DECIMOTERCERO.-** La SEMARNAT, a través de la PROFEPA, vigilará el cumplimiento de los términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello



ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los Artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental.

**DECIMOCUARTO.-** Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización. De tal efecto, el incumplimiento por parte de la **promovente** a cualquiera de los términos y condicionantes establecidas en esta autorización, invalidará el alcance del presente oficio sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en los ordenamientos que resulten aplicables.

**DECIMOQUINTO.-** La **promovente** deberá mantener en su domicilio registro en la **MIA-P**, copias respectivas del expediente, de la propia **MIA-P**, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

**DECIMOSEXTO.-** Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental 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 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 3, fracción XV, de la LFPA.

**DECIMOSÉPTIMO.-** Notifíquese la presente resolución en forma personal o mediante correo certificado con acuse de recibo, a la empresa **Hanolas Corp, 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**

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE

*"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."*