



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-6149/05/21

OFICIO: SEMARNAT-UGA-1154-2021

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 03 de agosto de 2021

Página 1 de 15

THREE TURTLE LIMITED, S.A. DE C.V. PRESENTE

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P) correspondiente al proyecto "ZIBA CONDOS & SUITES", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, presentado por el C. Miguel Quiros Magallanes en su carácter de representante legal de la empresa Three Turtle Limited, S.A. de C.V., en lo sucesivo el **promoviente**, con pretendida ubicación en la Manzana 14, lote 1-3, Sector "A", Bahías de Santa Cruz, Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca y

RESULTANDO

I. Que el 20 de mayo de 2021, ingreso ante esta Delegación Federal, el escrito de fecha 17 de mayo del mismo año, mediante el cual el Miguel Quiros Magallanes en su carácter de representante legal de la empresa Three Turtle Limited, S.A. de C.V., **promoviente** 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 200A-2021-0030.

II. Que el 25 de mayo de 2021, registrado con el número 20DFI-01250/2105 el **promoviente** ingreso a esta Delegación la publicación del extracto de la manifestación de impacto ambiental del **proyecto** a través del periódico Rotativo Tiempo de Oaxaca de fecha 24 de mayo de 2021.

III. Que con fecha 25 de mayo de 2021, esta Delegación, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0952-2021, 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. Sin que hasta la fecha se tenga respuesta alguna.

IV. Que con oficio de fecha 25 de mayo de 2021, esta Delegación, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0953-2021, 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 se tenga respuesta alguna.

Y RECURSOS NATURALES

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, II, XI y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 12, 13, 15, 15-A, 16, 17-A, 17-B y 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1, 5 fracción X, 28 fracción IX, 30, 34, 35, 35 Bis, 35 Bis 1 y 35 Bis 3 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 1, 4 fracción I, III, 5º inciso Q), 9, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 44, 45, 47 y 50 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 38, 39 y 40 fracción IX, inciso c del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012; y del Trámite SEMARNAT-04-002-A Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en la modalidad particular del Acuerdo por el que se dan conocer todos los trámites y servicios inscritos en el Registro Federal de Trámites y Servicios que aplica la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de mayo de 2003.

2. Que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 5 fracción X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el Artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización, por lo que el **proyecto** que nos ocupa encuadra en los supuestos de los Artículos 28 fracción IX [Desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros] de la LGEEPA y 5º

MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

2021

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0149/05/21

OFICIO: SEMARNAT-UGA-1154-2021

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 03 de agosto de 2021

Página 2 de 15

inciso Q) (Construcción y operación de desarrollos inmobiliarios 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, el **promoviente** presentó una MIA en su modalidad particular para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que se considera procedente, por ubicarse en la hipótesis del Artículo 11 último párrafo del REIA.

4. Que una vez integrado el expediente de la MIA-P del **proyecto**, fue puesto a disposición del público, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, con base en lo establecido en los Artículos 34 de la LGEEPA y 38 del REIA, y al momento de elaborar la presente resolución, esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas o denuncias por parte de algún miembro de la sociedad u organismo no gubernamental.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

5. Que de conformidad con lo referido por el **promoviente** en la MIA-P e información complementaria, el **proyecto** ocupa una superficie total de 1,030.52 m², consistirá en la construcción de locales comerciales y departamentos de 4 niveles (Planta baja y tres niveles más), la planta baja contará con área verde, 4 locales así como de 5 departamentos, estos departamentos tendrán 3 distintas formas y superficies, por lo cual se denominan "A", "B" y "C", señalando que se plantean 3 departamentos del tipo "B", elevador y escaleras; el primer, segundo y tercer piso se conforma de 10 departamentos cada piso, estos departamentos se representan a través de 3 distintas formas y superficies (tipos), por lo cual se denominan "A", "B" y "C", señalando que en cada piso se plantean 2 departamentos del tipo "A", 6 departamentos del tipo "B" y 2 departamentos del tipo "C", por lo cual, en su conjunto estos tres niveles de piso albergaran un total de 30 departamentos; asimismo, el proyecto contempla un Roof Top, el cual se ubicará en la azotea de la infraestructura; quedando la distribución de la siguiente manera:

Obra	Superficie m ²
Planta baja	
Local 1	100.28
Local 2	59.96
Local 3	59.96
Local 4	75.58
Departamento A	54.01
Departamento B1	59.96
Departamento B2	59.96
Departamento B3	59.96
Departamento C	75.58
Área verde	342.52

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



UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MD/0149/05/21

OFICIO: SEMARNAT-UOAG/154/2021

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 03 de agosto de 2021

Página 3 de 15

Obra	Superficie m ²
Elevador	4.00
Escaleras	6.60
Pasillos	72.15
Total	1,030.52

Primer, segundo y tercer piso

Obra	Superficie m ²
Departamento A1	54.01
Departamento A2	54.01
Departamento B1	59.96
Departamento B2	59.96
Departamento B3	59.96
Departamento B4	59.96
Departamento B5	59.96
Departamento B6	59.96
Departamento C1	75.58
Departamento C2	75.58
Elevador	4.00
Escaleras	6.60
Pasillos	69.06
total	698.60

Obra	Superficie m ²
Roof Top	688.00
Elevador	4.00
Escaleras	6.60
total	698.60

Quedando en resumen las superficies de la siguiente manera:

Nivel del proyecto	Superficie (m ²)
Planta baja	1,030.52
Primer nivel	698.60
Segundo nivel	698.60
Tercer nivel	698.60
Azotea	698.60

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio

Se procederá a la colocación de cintas y/o malla de construcción de polietileno para delimitar la superficie del polígono. Asimismo, se procederá a trazar con cal aquellas áreas donde deberá realizarse las excavaciones. Las excavaciones se efectuarán con maquinaria pesada.

Construcción

Se efectúa la cimentación con una plantilla de concreto de 10 cm, colocación las varillas de diversas dimensiones y en acomodo específico (parrillas). Asimismo, se efectuará la instalación de las zapatas que se requieran, mismas que serán coladas con concreto hidráulico.

El edificio (en su conjunto) se contempla realizar con material de construcción permanente como son varillas, tabiques, ladrillos, cemento, etc., efectuando para ello distintos tipos de cadenas, zapatas, parrillas y plantillas de concreto, columnas de sección variada, través de sección variada, muros reforzados, muros de concreto armado, reforzamiento y anclaje para la losa de cimentación.

Las losas entre las obras serán de concreto armado con varilla de diferentes calibres. Las distintas instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias se plantearán entre los muros de las distintas obras.

BIBA CONDOS & SUITES

Calle Sabinos Núm. 402 Col. Reforma CP 68050

Oaxaca, Oax. Tel: (951) 5129630

www.gob.mx/SEMARNAT

MEDIO AMBIENTE



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-DI49/05/21

OFICIO: SEMARNAT-UGA-1154-2021

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 03 de agosto de 2021

Página 4 de 15

Los acabados corresponden a la aplicación de pintura a base de agua tanto en los interiores como en los exteriores; se ejecutará la colocación de puertas, ventanas y climas; por último, se colocará el mobiliario.

Operación y mantenimiento

Una vez concluida la etapa de construcción, el proyecto estará en condiciones de ofrecer los distintos servicios para los que fue diseñado, como es el caso de los locales, asimismo, podrá ser ocupados los departamentos que sean vendidos o rentados. Se dará mantenimiento preventivo y correctivo a las distintas instalaciones que comprende el proyecto, por lo que existirá de manera permanente personal que se encargue de efectuar dichas acciones.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

6. Que para el sitio de pretendida ubicación del **proyecto** existen instrumentos jurídicos de índole ambiental a los cuales se debe sujetar el desarrollo del mismo, tanto en materia de ordenamiento ecológico, como en materia de impacto ambiental, 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 de la construcción de un desarrollo inmobiliario que afecta ecosistemas costeros. Asimismo, le son aplicables los criterios y lineamientos ecológicos de la UCA 054 del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio del Estado de Oaxaca.

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

NORMA OFICIAL MEXICANA

VINCULACIÓN CON EL PROYECTO

NOM-002-SEMARNAT-1996

Será de observancia obligatoria esta norma como responsables de descarga de aguas residuales, cumpliendo con los parámetros físicos, químicos y biológicos y de sus límites máximos permisibles en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, establecidos por la autoridad competente, con el fin de prevenir y controlar la contaminación de las aguas y bienes nacionales, así como proteger la infraestructura de dichos sistemas.

NOM-041-SEMARNAT-2006

Se vigilará que los vehículos utilizados en la construcción y para realizar los suministros del hotel, no rebasen los límites máximos permisibles de emisión de hidrocarburos, monóxido de carbono, oxígeno y óxido de nitrógeno, así como el nivel mínimo y máximo de la suma de monóxido y dióxido de carbono, y el factor lambda como criterio de evaluación de las condiciones de operación de los vehículos.

NOM-052-SEMARNAT-2005

Durante la etapa constructiva y operativa del proyecto se vigilará el listado de residuos peligrosos establecidos en esta norma, así como las características que hacen que se consideren como tales.

NOM-059-SEMARNAT-2010

A pesar de que en el área de construcción no se encuentra con cubierta vegetal o presencia de hábitats faunísticos se vigilará que no se afecte a las especies enlistadas en esta norma. Se dará capacitación en el tema de cuidado de flora y fauna y se instalará señalética alusiva a la protección de la flora y fauna.

NOM-080-SEMARNAT-1994

El **proyecto** considera maquinaria y equipo especializado en la primera etapa de preparación del sitio. Las actividades de mantenimiento serán con herramientas manuales a fin de disminuir los efectos del ruido.

NOM-081-SEMARNAT-1994

Se deberá verificar no exceder los límites máximos permisibles de emisión de ruido en fuentes fijas y su método de medición.

NOM-161-SEMARNAT-2011

El **proyecto** prevé el manejo adecuado de residuos de manejo especial, los cuales serán generados en la etapa de construcción del proyecto. En la etapa de operación y mantenimiento se establecerá un Programa de manejo, reducción, reúso y reciclaje de los residuos sólidos municipales, para disminuir la cantidad que se entrega al servicio de limpieza municipal. Así mismo los residuos orgánicos serán composteados para la obtención de abono orgánico.

De lo anterior el **promoviente** 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

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

De acuerdo con el **promoviente**, el Sistema Ambiental (SA) quedó definido por la regionalización establecida por el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio del Estado de Oaxaca (POERTEO), dentro del cual el proyecto se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 54, que, si bien se trata de varias unidades geológicas y edafológicas, se encuentra delimitado por una homogeneidad en su uso de suelo.

El SA se ubica dentro de un clima Aw(ym) que pertenece al grupo de los cálidos subhúmedos, se caracteriza por presentar una temperatura media anual mayor de 22°C y la temperatura del mes más frío es mayor de 18°C, en este grupo de climas la precipitación del mes más seco oscila entre 0 y 60 mm, las lluvias de verano presentan un índice P/I menor de 43.2 y el porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2% del total anual.

El SA se ubica en la provincia fisiográfica Sierra Madre del Sur, la cual se caracteriza por comprender más de la mitad occidental del estado de Oaxaca.

Los tipos de suelo existentes son Regosol (del griego *reghos*, mantol, que se caracterizan por ser suelos muy jóvenes que se desarrollan sobre material no consolidado de grano fino, de colores claros y pobres en materia orgánica; en el área ocupada por el SA, estos suelos tienen una clase textural media.

El SA pertenece a la Región Hidrológica Costa de Oaxaca, Cuenca Hidrológica Río Copalita y Otros, que se caracteriza por comprender el 3.96% del área estatal y ocupa parte de los distritos Pochutla y Miahuatlán, se localiza en el extremo sur del estado y se extiende desde el parteaguas de la Sierra Madre del Sur hasta la línea de costa.

De acuerdo al **promoviente** el área de estudio del proyecto se encuentra inmerso en un área urbanizada y predios lotificados, donde menciona que ninguna especie de flora se encuentra en algún estatus dentro la NOM-059-SEMARNAT-2010. En cuanto a la fauna, en el SA no se reportan especies catalogadas dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010, aunque deberán tomarse las medidas pertinentes.

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), el **promoviente** de acuerdo con la información presentada en la MIA-P, identificó como impactos ambientales significativos que se pudieran generar por el desarrollo del **proyecto** los siguientes:

1. Generación de residuos sólidos y líquidos en las distintas etapas del proyecto.
2. Generación de ruido y partículas de polvo por la ejecución de obras y actividades en las distintas etapas de proyecto e implementación de maquinaria y equipo.
3. Disminución en la infiltración de agua al subsuelo debido a la reducción de la capacidad de la superficie para retener el líquido, ocasionando erosión del terreno.
4. Generación de aguas residuales en las etapas de operación y mantenimiento, así como demanda del recurso hídrico.
5. Alteración en el paisaje al integrarse en el sitio del proyecto estructuras permanentes ajenas a las nativas.

Efecto de lo anterior el **promoviente** estableció medidas que pretenden prevenir, controlar, mitigar y compensar los impactos ambientales que pudieran 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



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0149/05/21

OFICIO: SEMARNAT-UGA-154-2021

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 03 de agosto de 2021

Página 6 de 15

- Elaboración de un programa integral de manejo y disposición final de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial.
- Mantenimiento periódico de vehículos pesados, ligeros y maquinaria con la finalidad de disminuir el ruido y evitar emisiones a la atmósfera.
- Instalación de letreros preventivos, informativos y restrictivos en áreas del proyecto el cuidado y preservación de flora y fauna.
- Ahuyentamiento de la fauna que pueda encontrarse en el sitio del proyecto antes del inicio de las obras y/o actividades que conforman el proyecto.
- Elaboración de un programa para el ahorro de agua.

Al respecto, esta Delegación considera que las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por el **promovente** a través del desarrollo y ampliación de las actividades en mención, son técnica y ambientalmente viables de llevarse a cabo, mismas que deberán ser complementadas con el desarrollo de un Programa de Manejo Ambiental, para lo cual deberá ajustarse a lo establecido en la condicionante 1 del presente oficio, toda vez que a través de su aplicación se evitará la generación de 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 las actividades de nivelación, compactación, cimentación e impermeabilización definitiva por la adición de concreto.
- Se generará un impacto sobre la calidad del paisaje derivado de la construcción de las obras contempladas para el **proyecto**.
- Se producirá un mayor consumo de agua potable y la 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.
- El proyecto es congruente con lo estipulado en el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio del Estado de Oaxaca, particularmente con la política de la UGA 054 que aunque es de protección, con un uso recomendado de ecoturismo, también es cierto que tiene un uso condicionado para apicultura, forestal, industria Eólica y Minería, sin embargo las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas en la MIA-P disminuyen sensiblemente el deterioro ambiental complementadas con las que se establecen en cumplimiento de los criterios ecológicos establecidos para la UGA 054, como que el proyecto no modificará cauces naturales o escurrimientos perenes y temporales; la topografía del predio, se adaptará tal como está su forma limitándose al predio del promovente, en las etapas del proyecto no se dispondrá ningún tipo de material sobrante sobre áreas con vegetación nativa o en ríos o arroyos para no afectar su dinámica hidrológica; y, que se coordinarán y cumplirán los criterios establecidos por la dependencia de protección civil municipal.
- 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.

- 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

ZIBA CONDOS & SUITES

SEGURIDAD

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

Oaxaca, Oax. Tl. (951) 5129630

www.gob.mx/SEMARNAT



información establecida en la **MIA-P**, esta Delegación emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, siempre y cuando el **promoviente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediana, 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, 15, 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 "ZIBA CONDOS & SUITES", promovido por el C. Miguel Quirós Magallanes en su carácter de representante legal de la empresa Three Turtle Limited, S.A. de C.V., con pretendida ubicación en la Manzana 14, lote 1-3 Sector A2 Bahías de Santa Cruz, Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca.

El proyecto ocupa una superficie total de 1,030.52 m², consistirá en la construcción de locales comerciales y departamentos de 4 niveles (Planta baja y tres niveles más), la planta baja contará con área verde, 4 locales, así como de 5 departamentos, estos departamentos tendrán 3 distintas formas y superficies, por lo cual se denominan "A", "B" y "C", señalando que se plantean 3 departamentos del tipo "B", elevador y escaleras, el primer, segundo y tercer piso se conforma de 10 departamentos cada piso, estos departamentos se representan a través de 3 distintas formas y superficies (tipos), por lo cual se denominan "A", "B" y "C", señalando que en cada piso se plantean 2 departamentos del tipo "A", 6 departamentos del tipo "B" y 2 departamentos del tipo "C", por lo cual, en su conjunto estos tres niveles de piso albergarán un total de 30 departamentos, asimismo, el proyecto contempla un Roof Top, el cual se ubicará en la azotea de la infraestructura, quedando la distribución de la siguiente manera:

Obra	Superficie m ²
Planta baja	
Local 1	100.28
Local 2	59.96
Local 3	59.96
Local 4	75.58
Departamento A	54.01
Departamento B1	59.96
Departamento B2	59.96
Departamento B3	59.96
Departamento C	75.58
Área verde	342.52
Elevador	4.00
Escaleras	6.60
Pasillos	72.15
Total	1,030.52

MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

2021

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA 20/MP-OT49/05/21

OFICIO: SEMARNAT-UGA-154-2021

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 03 de agosto de 2021

Página 8 de 15

Primer, segundo y tercer piso

Obra	Superficie m²
Departamento A1	54.01
Departamento A2	54.01
Departamento B1	59.96
Departamento B2	59.96
Departamento B3	59.96
Departamento B4	59.96
Departamento B5	59.96
Departamento B6	59.96
Departamento C1	75.58
Departamento C2	75.58
Elevador	4.00
Escaleras	6.60
Pasillos	69.06
total	698.60

Obra	Superficie m²
Roof top	688.00
Roof Top	688.00
Elevador	4.00
Escaleras	6.60
total	698.60

Quedando en resumen las superficies de la siguiente manera:

Nivel del proyecto	Superficie (m²)
Planta baja	1030.52
Primer nivel	698.60
Segundo nivel	698.60
Tercer nivel	698.60
Azotea	698.60

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio:

Se procederá a la colocación de cintas y/o malla de construcción de polietileno para delimitar la superficie del polígono. Asimismo, se procederá a trazar con cal aquellas áreas donde deberá realizarse las excavaciones. Las excavaciones se efectuarán con maquinaria pesada.

Construcción

Se efectúa la cimentación con una plantilla de concreto de 10 cm colocación las varillas de diversas dimensiones y en acomodo específico (parrillas). Asimismo, se efectuará la instalación de las zapatas que se requieran, mismas que serán coladas con concreto hidráulico.

El edificio (en su conjunto) se contempla realizar con material de construcción permanente, como son varillas, tabiques, ladrillos, cemento, etc., efectuando para ello distintos tipos de cadenas, zapatas, parrillas y plantillas de concreto, columnas de sección variada, traves de sección variada, muros reforzados, muros de concreto armado, reforzamiento y anclaje para la losa de cimentación.

Las losas entre las obras serán de concreto armado con varilla de diferentes calibres. Las distintas instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias se plantearán entre los muros de las distintas obras.

Los acabados corresponden a la aplicación de pintura a base de agua tanto en los interiores como en los exteriores; se ejecutará la colocación de puertas, ventanas y climas; por último, se colocará el inmobiliario.

Operación y mantenimiento

Una vez concluida la etapa de construcción, el proyecto estará en condiciones de ofrecer los distintos servicios para los que fue diseñado, como es el caso de los locales, asimismo, podrá ser ocupados los departamentos.

ZIBA CONDOS & SUITES

Calle Sábines Núm. 402 Col. Reforma C.P. 68050

Oaxaca, Oax. Tel. (951) 5129630

www.gob.mx/SEMARNAT

que sean vendidos o rentados. Se dará mantenimiento preventivo y correctivo a las distintas instalaciones que comprende el proyecto, por lo que existirá de manera permanente personal que se encargue de efectuar dichas acciones.

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

LOZANO

Polígono general del proyecto		
Vértice	X	Y
1	807151.952	1743735.272
2	807170.089	1743711.128
3	807142.818	1743690.636
4	807124.661	1743734.773

SEGURIDAD

Coordenadas de los elementos que se ubican en la planta baja

Local 1			Local 2		
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	807139.739	1743707.332	1	807145.915	1743719.351
2	807145.608	1743709.522	2	807150.525	1743713.217
3	807143.082	1743707.623	3	807147.999	1743711.318
4	807142.698	1743708.135	4	807147.896	1743711.454
5	807143.337	1743708.766	5	807147.188	1743710.921
6	807143.038	1743709.429	6	807147.29	1743710.785
7	807139.665	1743706.894	7	807145.608	1743709.522
8	807140.548	1743705.719	8	807139.739	1743707.332
9	807137.672	1743703.57	9	807144.655	1743721.027
10	807136.056	1743705.121			
11	807134.085	1743704.24			
12	807131.496	1743707.685			
13	807131.558	1743707.744			
14	807129.906	1743709.943			

LOZANO

Local 3

Vértice	X	Y
1	807150.831	1743723.046
2	807155.441	1743716.911
3	807153.753	1743715.643
4	807153.651	1743715.779
5	807152.949	1743715.251
6	807153.05	1743715.114
7	807150.525	1743713.217
8	807144.655	1743721.027
9	807149.572	1743724.722

SEGURIDAD

Local 4

Vértice	X	Y
1	807158.882	1743723.851
2	807162.048	1743719.638
3	807158.969	1743717.336
4	807159.233	1743716.984
5	807158.176	1743716.19
6	807157.749	1743716.757
7	807156.759	1743716.013
8	807156.526	1743716.324
9	807156.126	1743716.024
10	807156.147	1743715.996
11	807156.067	1743715.936
12	807155.373	1743716.86
13	807155.441	1743716.911
14	807149.572	1743724.722
15	807154.488	1743728.416
16	807156.14	1743726.218
17	807156.208	1743726.269
18	807158.335	1743723.439

SEGURIDAD

Departamento A

Departamento B1

ZIBA CONDOS & SUITES

SEGURIDAD

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

Oaxaca, Oax. Tel. (951) 5129630

www.gob.mx/SEMARNAT

MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0149/05/21

OFICIO: SEMARNAT-UGA-154-2021

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 03 de agosto de 2021

Página 10 de 15

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	807142.8426	1743702.965	1	807147.759	1743706.66
2	807148.6854	1743695.19	2	807153.628	1743698.85
3	807147.9854	1743694.685	3	807153.5486	1743698.814
4	807146.9461	1743693.884	4	807151.6576	1743697.393
5	807146.9614	1743693.864	5	807149.8989	1743696.072
6	807143.7318	1743691.437	6	807148.7681	1743695.222
7	807142.0924	1743693.618	7	807148.7795	1743695.207
8	807142.0757	1743693.607	8	807148.7116	1743695.156
9	807139.4805	1743697.061	9	807142.8426	1743702.965
10	807141.451	1743698.542			
11	807139.8348	1743700.692			
12	807139.9787	1743700.8			

Departamento B2

Vértice	X	Y
1	807152.6754	1743710.355
2	807158.5444	1743702.545
3	807158.4765	1743702.494
4	807158.4651	1743702.509
5	807156.6587	1743701.184
6	807155.2601	1743700.132
7	807155.2754	1743700.112
8	807153.6845	1743698.917
9	807153.696	1743698.901
10	807153.628	1743698.85
11	807147.759	1743706.66

Departamento B3

Vértice	X	Y
1	807157.5888	1743714.053
2	807163.4608	1743706.24
3	807163.3929	1743706.189
4	807163.3788	1743706.208
5	807162.1903	1743705.309
6	807159.9915	1743703.658
7	807158.6009	1743702.611
8	807158.6124	1743702.596
9	807158.5452	1743702.547
10	807152.6754	1743710.355

Departamento C

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	807164.667	1743715.013	11	807156.1263	1743716.824
2	807168.4339	1743710.001	12	807156.5256	1743716.324
3	807163.5174	1743706.308	13	807156.7592	1743716.013
4	807163.5288	1743706.291	14	807157.7495	1743716.757
5	807163.4608	1743706.24	15	807158.1757	1743716.19
6	807157.5888	1743714.053	16	807159.1651	1743716.933
7	807157.0188	1743714.812	17	807159.233	1743716.984
8	807156.9502	1743714.762	18	807158.9675	1743717.337
9	807156.0671	1743715.936	19	807162.0424	1743719.646
10	807156.147	1743715.936	20	807165.2145	1743715.425

Elevador

Vértice	X	Y
1	807148.4889	1743710.949
2	807149.5643	1743709.518
3	807148.0694	1743708.394
4	807146.994	1743709.825

Escaleras

Vértice	X	Y
1	807146.0989	1743706.913
2	807141.7018	1743703.609
3	807140.9814	1743704.568
4	807145.3782	1743707.872

Area verde

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	807139.9787	1743700.8	11	807170.0894	1743711.128	21	807149.575	1743712.722
2	807139.8348	1743700.692	12	807168.4339	1743710.001	22	807144.6551	1743712.027
3	807141.451	1743698.542	13	807164.667	1743715.013	23	807139.7387	1743717.332

ZIBA CONDOS & SUITES

Calle Sabinos Num. 402 Col. Reforma C.P. 68050

Oaxaca, Oax. Tel. (951) 5129630

www.gob.mx/SEMARNAT

MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0149/05/21

OFICIO: SEMARNAT-UGA-1154-2021

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 03 de agosto de 2021

Página 11 de 15

4	807139.4805	1743697.061	14	807165.2145	1743715.425	24	807129.9059	1743709.943
5	807142.0757	1743693.607	15	807162.0424	1743719.646	25	807131.558	1743707.744
6	807142.0924	1743693.618	16	807158.8824	1743723.851	26	807131.4961	1743707.685
7	807143.7518	1743691.437	17	807158.3348	1743723.439	27	807134.0854	1743704.24
8	807142.8183	1743690.636	18	807156.208	1743726.269	28	807136.056	1743705.721
9	807124.6608	1743714.773	19	807156.14	1743726.218	29	807137.6721	1743703.57
10	807151.9518	1743735.272	20	807154.4879	1743728.416			

Note: En relación al elemento pasillo (en planta baja), se señala que el área que se genere a partir del polígono obtenido de las siguientes coordenadas, se le restará el área contemplada para el elevador y las escaleras ya que estos dos últimos elementos se encuentran inmersos dentro de esta poligonal.

Pasillo en planta baja					
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	807139.9787	1743700.8	14	807150.5247	1743713.217
2	807142.8726	1743702.965	15	807147.9985	1743711.318
3	807147.759	1743706.66	16	807147.8964	1743711.454
4	807152.6754	1743710.355	17	807147.1875	1743710.921
5	807154.5888	1743714.053	18	807147.2897	1743710.785
6	807157.0168	1743713.812	19	807145.6083	1743709.522
7	807156.9502	1743714.762	20	807143.0821	1743707.623
8	807156.0671	1743715.936	21	807142.6979	1743708.135
9	807153.3731	1743716.86	22	807143.537	1743708.766
10	807153.753	1743715.643	23	807143.0384	1743709.429
11	807153.6508	1743715.779	24	807139.6649	1743706.894
12	807152.9487	1743715.251	25	807140.548	1743705.719
13	807153.0495	1743715.114	26	807137.6721	1743703.57

Segundo. La presente autorización tendrá las siguientes agencias de acuerdo a lo establecido en su cronograma de actividades: un mes para la etapa de preparación del sitio que empezará a contar a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución; 23 meses para la etapa de construcción, misma que empezará a contar un mes después de iniciada la etapa de preparación del sitio; y 50 años para la operación y mantenimiento del **proyecto** el cual corresponde a la vida útil del mismo y comenzará al concluir la etapa de construcción.

Dichos periodos podrán ser ampliados a solicitud del **promoviente**, de acuerdo a lo que establece el Artículo 31 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los términos y condicionantes del presente resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación establecidas por el **promoviente** en la MIA-P presentada. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a la esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, con antelación a la fecha de su vencimiento.

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por el **promoviente**, o en su caso por su representante legal debidamente acreditado, con la leyenda de que se presenta bajo protesta de decir verdad, sustentándolo en el conocimiento previo del **promoviente** 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 establecidos en la presente autorización.

El informe referido podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Oaxaca, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como el **promoviente** ha dado cumplimiento a la Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización, en caso de no presentar ninguno de los documentos anteriormente descritos, no procederá dicha gestión.

ZIBA-CONDOS & SUITES

SEGURIDAD

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

Oaxaca, Oax. Tel. (951) 5129630

www.gob.mx/SEMARNAT

MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Mayo 2021

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0149/05/21

OFICIO SEMARNAT-UGA-1154-2021

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Oaxaca de Juárez, Oaxaca a 03 de agosto de 2021.

Página 12 de 15

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

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

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

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

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

CONDICIONANTES:

El **promoviente** deberá presentar ante esta Delegación para su seguimiento, en un plazo de **3 meses** contados a partir de la recepción de la presente resolución un Programa Calendarizado para el

Calle Sabinos Num. 402 Col. Reforma, C.P. 68050
Oaxaca, Oax. Tel. (951) 5129630

www.gob.mx/SEMARNAT

MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0149/05/21 LOZANO

OFICIO: SEMARNAT-UGA-1154-2021

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 03 de agosto de 2021

Página 13 de 15

cumplimiento de términos y condicionantes del presente oficio, así como de las medidas de mitigación propuestas en la MIA-P, en función de las obras y actividades en las diferentes fases del proyecto con el fin de planear su verificación y ejecución. El **promoviente** deberá presentar a la Delegación de la PROFEPA en el estado de Oaxaca, copia de dicho programa, ejecutarlo e ingresar de manera anual ante esta Delegación, un reporte de los resultados obtenidos de dichas actividades, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**.

2. Durante la operación, funcionamiento y mantenimiento del **proyecto** las instalaciones deberán contar con equipos ahorradores de agua en cocinas, lavabos, sanitarios y regaderas.

3. Deberá diseñar y ejecutar un programa para el manejo y disposición adecuada de todos los tipos de residuos que se generen durante el proyecto, así como para el manejo y disposición adecuada de las aguas residuales derivadas de la operación y mantenimiento del **proyecto**. De tal forma que se cumpla con la normatividad respectiva establecida en materia ambiental. No se autoriza el tratamiento a través de fosa séptica.

4. Deberá implementar un programa interno de mantenimiento y prevención de accidentes, así como determinar las zonas de seguridad del sitio, señalamiento y equipo de emergencia en caso de siniestros. De tal forma que se cumpla con la normatividad respectiva.

5. Tener un control adecuado y eficiente respecto a la iluminación exterior en cuanto a la intensidad, color y orientación de las mismas, no permitiendo que la iluminación se disipe hacia las zonas aledañas o en dirección incorrecta de tal forma que no provoque contaminación lumínica. Previendo y evitando principalmente las consecuencias como desperdicio de energía, alteración de ciclos biológicos y deslumbramientos que afecten la seguridad vial de conductores o dificulten el tráfico aéreo y marítimo.

6. Deberá dar cumplimiento a los criterios de regulación ecológica e incluir estrategias de sustentabilidad que convengan al desarrollo sustentable de la Unidad de Gestión Ambiental en la que se encuentra inmerso el proyecto.

7. El promoviente, 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 conducidos a través de un sistema de obras de infiltración debidamente monitoreado para garantizar que la calidad del agua que llegue al subsuelo cumpla con la normatividad aplicable, sin poner en riesgo el equilibrio del acuífero.

8. Acondicionar las instalaciones del **proyecto** para el nuevo uso que se le pretenda dar al término de su vida útil o, en caso contrario, deberá proceder a su desmantelamiento y darle el uso que prevalezca al momento del abandono. Lo anterior, deberá de ser notificado a la autoridad competente con tres meses de antelación para que determine lo procedente. Para ello, el **promoviente** 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 el **promoviente** desista de la ejecución del **proyecto**.

Queda estrictamente prohibido al **promoviente**:

- Realizar en las distintas fases del **proyecto** la captura, caza, comercialización o retención de flora y fauna silvestre, que se pudiera encontrar dentro del predio.

ZIBA CONDOS & SUITES

SEGURIDAD

Calle Sabinos Núm. 402 Col. Reforma, C.P. 68050
Oaxaca, Oax. Tel. (951) 5129630

www.gob.mx/SEMARNAT

MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

MAR
2021

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0149/05/21

OFICIO SEMARNAT-UGA-1154-2021

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 03 de agosto de 2021.

Página 14 de 15

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

Noveno.- El 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.- 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.

Decimoprimer.- La presente resolución a favor del promovente es personal. Por lo que de conformidad con el Artículo 49 segundo párrafo del REIA, el 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.

Decimosegundo.- El promovente será el único 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 la 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

Calle Sabinas Num. 402 Col. Reforma, C.P. 68050
Oaxaca, Oax. Tel. (951) 5129630

www.gob.mx/SEMARNAT

Página 15 de 15

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 Evaluación del 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 del **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.- El **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 al **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 LOEPEA, y 3, fracción XV, de la LFPAZ.

Decimoséptimo.- Notifíquese la presente resolución en forma personal o mediante correo certificado con acuse de recibo, a la empresa **Three Turtle Limited, 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

LOZANO

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

SEGURIDAD

LCDA. 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."

LOZANO

LOZANO

LOZANO

05 AGO 2021

LOZANO

EL Encargado de Contacto Ciudadano

¹ En los términos del artículo 17-Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo-Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.

C.c.p. Expediente y minutorio.