



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Ricardo Flores  
Año de Magón  
PRINCIPES DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0257/02/22

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0481-2022.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 1 de 15

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 12 de abril de 2022.

## XCANDALÚ, S.A. DE C.V. PRESENTE.

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), correspondiente al proyecto "**Ampliación Cocolia Hotel**", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, presentado por el C. Damián Figueras Gabas en su carácter de representante legal de la empresa Xcandalú, S.A. de C.V., en lo sucesivo el **promoviente**, con pretendida ubicación en la localidad de Mermejita, Municipio de Santa María Tonameca, Distrito de Pochutla, Oaxaca, y

### RESULTANDO

- I. Que el 24 de febrero de 2022, ingreso ante esta Delegación Federal, el escrito de fecha 17 de febrero del mismo año, mediante el cual el C. Damián Figueras Gabas en su carácter de representante legal de la empresa Xcandalú, 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 200A2022TD013.
- II. Que el 01 de marzo de 2022, registrado con el número 20DF1-00356/2203, el **promoviente** ingresó a esta Delegación la publicación del extracto de la manifestación de impacto ambiental del **proyecto** a través del periódico El Imparcial de fecha 27 de febrero de 2022.
- III. Que con fecha 08 de marzo de 2022, esta Delegación, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0393-2022, notificó el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental al municipio de Santa María Tonameca, Pochutla, Oaxaca, con el fin de que realizará las manifestaciones que considerará oportunas al proyecto en referencia. Sin que a la fecha exista respuesta.
- IV. Que con oficio de fecha 08 de marzo de 2022, esta Delegación, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0394-2022, 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 realizará las manifestaciones que considerará oportunas al proyecto en referencia. Sin que a la fecha exista respuesta.
- V. Que el proyecto original cuenta con autorización número SEMARNAT-SGPA-AR-1775-2018 de fecha 18 de junio de 2018 en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
- VI. Que el proyecto original se autorizó en materia de impacto ambiental con oficio número SEMARNAT-SGPA-UGA-1180-2018 de fecha 26 de noviembre de 2018.

### CONSIDERANDO

- I. Esta Delegación Federal es competente para analizar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo establecido en los artículos 14, 26 y 32 Bis fracciones I, III, XI y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 12, 13, 15, 15-A, 16, 17-A, 17-B y 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1, 5 fracción X, 28 fracción VII y 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 O) y 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 VII (Cambio de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas) y IX (Desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros) de la LGEEPA y 5º inciso O) fracción I (Cambio de uso del suelo para actividades de desarrollo inmobiliario en predios con vegetación forestal) y Q) (Construcción y operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general..., que afecten ecosistemas costeros) de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Por lo anterior, esta Delegación Federal con fundamento en el Artículo 35 de la LGEEPA, una vez presentada la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular, iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajustará a la formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Secretaría se sujeta a lo que establecen los ordenamiento antes invocados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; asimismo, se evaluarán los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (PEIA) es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas.

Para cumplir con este fin, el **promovente** presentó una MIA en su modalidad particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que se considera procedente, por ubicarse en la hipótesis del Artículo 11 último párrafo del REIA.

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

## CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

5. Que de conformidad con lo referido por el **promovente** en la **MIA-P** e información complementaria, el **proyecto** se construirá en el predio denominado "Predio 1" con una superficie total de 16,520 m<sup>2</sup>, mismo que cuenta con autorización SEMARNAT-SGPA-AR-1775-2018 en materia forestal para cambio de uso de suelo a favor de la misma empresa Xcandalú, S.A de C.V.; el proyecto consiste en construcción, operación y mantenimiento de 12 cabañas, un sanitario, una caseta de vigilancia; asimismo, contempla la ampliación a dos niveles de una cabaña existente y ampliación de cuarto de máquinas que contó con autorización SEMARNAT-SGPA-UGA-1180-2018 en materia de impacto ambiental y de cambio de uso de suelo para su construcción. De lo anterior el proyecto contempla 6 cabañas de dos niveles de las cuales 5 serán construidas desde el inicio y la restante será la ampliación de la cabaña existente que contó con autorización para su construcción; asimismo, se contempla la construcción de 7 cabañas de un solo nivel; así como biodigestores, paneles solares en cuarto de máquinas, sanitarios y senderos, quedando la distribución de superficies de la siguiente manera:



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 **Ricardo Flores Magón**  
Año de Magón  
PRECIOSOS DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

Cabañas sencillas		Cabañas dobles	
Obra	Superficie (m <sup>2</sup> )	Obra	Superficie (m <sup>2</sup> )
Cabaña 3	44.35	Cabaña 1	44.35
Cabaña 4	44.35	Cabaña 2	44.35
Cabaña 6	44.35	Cabaña 5	44.35
Cabaña 7	44.35	Cabaña 8	44.35
Cabaña 10	44.35	Cabaña 9*	50.82
Cabaña 11	44.35	Cabaña 12	44.35
Cabaña 13	44.35		

Se señala que la cabaña número 9 corresponde a aquella que será ampliada con un segundo nivel, convirtiéndose con ello en una cabaña doble.

Otras obras					
Obra	Superficie (m <sup>2</sup> )	Obra	Superficie (m <sup>2</sup> )	Obra	Superficie (m <sup>2</sup> )
Ampliación cuarto de maquinas	44.00	sendero 6	13.52	Sendero 14	3.34
Caseta de vigilancia	12.00	sendero 7	1.41	Sendero 15	13.09
Sanitarios	10.50	sendero 8	1.28	Sendero 16	6.72
sendero 1	33.72	Sendero 9	8.14	biodigestor 1	4.94
sendero 2	18.82	Sendero 10	5.62	biodigestor 2	4.94
sendero 3	7.23	Sendero 11	8.34	biodigestor 3	4.95
sendero 4	8.61	Sendero 12	39.47	biodigestor 4	4.95
sendero 5	3.95	Sendero 13	5.80	biodigestor 5	4.94

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

### Preparación del sitio:

Las obras se ejecutarán en áreas donde está permitido ejecutar actividades de desmonte y despalme.

En primera instancia se procederá a realizar la limpieza de las áreas específicas de los elementos de construcción.

Se procederá a la colocación de cintas y/o malla de construcción de polietileno para delimitar la superficie de las áreas específicas de construcción.

Desmonte y despalme: estas actividades se efectuarán para la construcción de las nuevas cabañas, caseta de vigilancia, ampliación del cuarto de máquinas, biodigestores y senderos.

### Construcción

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

Las cabañas, ampliación del cuarto y caseta de vigilancia se contemplan realizar con material de construcción permanente, como son varillas, tabiques, ladrillos, piedra, 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.

La mayor parte de la construcción se efectuará mediante muros de concreto armado, reforzados con varilla de 3/8 o 1/2 ancladas desde la losa de cimentación, posteriormente se realizará un aplanado de mezcla fina



cemento-arena proporción 1:5 con acabado fino, una vez este aplanado con estos acabados se aplicarán dos capas de primer para después continuar con la aplicación de pintura vinil-acrílica.

Los pisos tendrán una compresión de concreto de variable espesor que puede ir de 5 a 10 cm, se dará un acabado fino de mortero-cemento-arena-agua hasta de 2 cm de espesor.

Las losas entre las obras serán de concreto armado con varilla de diferentes calibres según los planos estructurales, asegurando la resistencia que se requiera para cada elemento constructivo.

Las distintas instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias se plantean entre los muros de las distintas obras. En el caso de las aguas residuales estas serán conducidas al sistema de biodigestores. El agua potable igualmente se obtendrá del sistema de agua potable que dota el municipio o se realiza la compra de agua a través de pipas.

Los acabados corresponden a la aplicación de pintura a base de agua tanto en los interiores como en los exteriores, misma que será de colores acordes al paisaje; se ejecutará la colocación de puertas y ventanas de madera.

Por último, se colocará el inmobiliario de acuerdo con el área y función que tenga cada uno de los elementos del proyecto.

**Operación y mantenimiento**

Una vez concluida la etapa de construcción, el proyecto estará en condiciones de ofrecer los distintos servicios para lo que fue diseñado y serán ofertados a los turistas nacionales y extranjeros.

Por la presencia de personas existirá la generación de residuos sólidos, los cuales serán recolectados y almacenados de manera temporal en contenedores específicos y separados para su reciclaje. Posteriormente serán entregados al servicio de limpia del municipio y ser reciclados.

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. En caso de ser necesario se reemplazará el inmobiliario o algún otro equipo que así lo requiera.

**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 de regiones marinas prioritarias, y que al **proyecto** le aplica los artículos 28, fracción VII y IX y 30 de la LGEEPA, así como el artículo 5, inciso O) y Q) del REIA. Lo anterior porque se trata de la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario que afecta ecosistemas costeros. Asimismo, le son aplicables los criterios y lineamientos ecológicos de la UGA 019 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-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



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 Ricardo Flores Magón  
Año de Magón  
PRINCIPES DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0257/02/22

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0481-2022.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 5 de 15

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 12 de abril de 2022.

	consideren como tales.
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 **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 el **promovente** en la **MIA-P**, para la delimitación del sistema ambiental del **proyecto** se consideraron los siguientes aspectos:

De acuerdo con el **promovente** el Sistema Ambiental (SA) quedó definido considerando las características del proyecto a través del sistema de información geográfica y por la caracterización del medio en sus elementos biótico y abiótico, describiendo y analizando cada uno de los componentes del sistema para hacer una correcta identificación del área donde se ubica el proyecto; así como la regionalización establecida por el Programa de Ordenamiento Ecológico local del municipio de Santa María Tonameca.

El SA se ubica dentro de un clima cálido (temperatura media anual mayor de 22 °C), con temperatura media anual superior a 22° c, temperatura del mes más frío superior a 18° c, tipo cálido subhúmedo con lluvias en verano, subtipo menos húmedo de los cálidos subhúmedos, con un cociente de p/t (precipitación anual mm/temperatura media anual °c) menor a 432, precipitación del mes más seco inferior a 60 mm, porcentaje de precipitación invernal inferior a 5% de la anual.

El SA se ubica en la provincia fisiográfica denominada "Sierra Madre del Sur", y a la subprovincia 73 llamadas Costas del Sur (montañas medianas, lomeríos complejos y llanuras fluviales). Dentro de estos sistemas de topoformas se expresan asociaciones rocosas de diversos orígenes y edades que conforman la textura de los terrenos donde se ubica el proyecto. La subprovincia "Costas del sur" se extiende más o menos paralela a la costa del Océano Pacífico, desde punta de Mita en Nayarit hasta el Istmo de Tehuantepec en Oaxaca.

Los tipos de suelo existentes son: cambisoles, suelos que se caracterizan por presentar un horizonte B cámbico; el horizonte cámbico es un horizonte alterado que se encuentra por lo menos a 25 cm de la superficie, su color es semejante al del material parental que le da origen, pero con más estructura de suelo que de roca, pues tiene consistencia friable y sin acumulación significativa de arcilla. El horizonte superficial es un horizonte A ócrico o un horizonte A úmbrico de color oscuro, contenido de materia orgánica mayor de 1%, bajo contenido de nutrientes para las plantas y pH ácido. Así como Arenosol: Suelo arenoso, la vegetación que presentan es variable. Se caracterizan por ser de textura gruesa, con más del 65% de arena al menos en el primer metro de profundidad. Phaeozem: Son suelos que se pueden presentar en cualquier tipo de relieve y clima, excepto en zonas muy desérticas. Es el cuarto tipo de suelo más abundante del país. Se caracteriza por tener una capa superficial oscura, suave, rica en material orgánica y en nutrientes.

El SA pertenece a la Región Hidrológica Costa de Oaxaca (RH-21), en la cuenca denominada Río Copalita y otros. La cuenca del Río Copalita es la de mayor extensión, esta se origina en el Río Copala, que nace a elevaciones del orden de los 2,250 m.s.n.m. en un lugar próximo a la victoria y el progreso y en su primer tramo desciende con dirección general hacia el sur por unos 9 km. en un curso serpenteante muy cerca



de la carretera Oaxaca-Puerto Ángel; después cambia hacia el este sureste con el nombre de Copalita en un tramo sumamente sinuoso con longitud de 35 km., donde recibe por su margen izquierda tres afluentes muy importantes: San Sebastián o La-Venta, San Cristóbal y Yuviagá.

De acuerdo al **promoviente** el área de estudio del proyecto corresponde a vegetación secundaria arbórea de selva mediana caducifolia, en donde se realizarán actividades de desarrollo inmobiliario que afectan los ecosistemas costeros, y dentro del sistema ambiental no se presenta ninguna especie de flora dentro de alguna categoría de la NOM-059-SEMARNAT-2010, sin embargo, a decir del **promoviente** no se realizarán mayores impactos hacia la vegetación y que serán mínimos con relación a la superficie total, además que realizaran reforestación por compensación, además de favorecer áreas de conservación y tomar las medidas pertinentes para su protección; en cuanto a la fauna, en el Sistema Ambiental reportan dos especies catalogadas dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010 en estatus de protección, por lo deberán tomarse las medidas pertinentes para su protección.

**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. Modificación en las condiciones físicas del suelo y agua por la operación y mantenimiento del proyecto.
  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 pudiera generar el desarrollo del **proyecto**, las cuales consisten en la elaboración e implementación de las siguientes actividades y/o programas:

- a) Elaboración de un programa integral de manejo y disposición final de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial.
- b) Se establecerá un horario de trabajo del personal y uso de maquinaria o herramienta.
- c) Instalación de contenedores suficientes para la colocación de basura, en lugares estratégicos y rotulados con la leyenda de orgánico e inorgánico.
- d) Elaboración de un programa para el ahorro de agua.
- e) Establecimiento de un programa de mantenimiento para cada una de las instalaciones.

Al respecto, esta Delegación considera que las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por el **promoviente** 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

Compliación Cocolia Hotel"



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Ricardo Flores Magón  
Año de Magón  
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

posibles efectos de las obras y actividades a desarrollarse en los ecosistemas, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas que forman parte, por periodos indefinidos, esta Delegación establece lo siguiente:

1. Se delimitará plenamente aquellas áreas consideradas para construcción, para evitar afectar áreas no contempladas o se afecte una superficie mayor a la autorizada
  2. Se generará un impacto sobre la calidad del paisaje derivado de la construcción de las obras contempladas para el **proyecto**.
  3. 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**
  4. Elaboración de un programa integral de manejo y disposición final de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial.
  5. 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 019 que es de aprovechamiento sustentable con un uso permitido para proyectos de turismo, además que las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas en la MIA-P y la información complementaria disminuyen sensiblemente el deterioro ambiental complementadas con las que se establecen en cumplimiento de los criterios ecológicos establecidos para la UGA 019, como que el proyecto no modificará cauces naturales o escurrimientos perenes y temporales; la topografía del predio, se adaptará tal como esta 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. Además también es congruente con la UGA 008 del Programa de Ordenamiento Ecológico local del Municipio de Santa María Tonameca.
  6. La ponderación de los impactos ambientales sobre el sistema que representa el área del proyecto, permite aseverar que serán puntuales y pueden ser mitigados con las medidas preventivas, mitigación y compensación adecuadas.
10. Que con base en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos en los considerandos que integran la presente resolución, en donde se considera la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Delegación emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, siempre y cuando el **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada en la **MIA-P**, como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que disponen los Artículos 8, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4, 5 fracciones II y X, 28 fracción VII y 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 O) y Q), 9, 10, fracción II, 12, 14, 37, 38, 39, 44, 45, fracción II, 46 fracción I, 47 primer párrafo, 48 y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 2, fracción XXX, 38, 39 y 40 fracción IX inciso c del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 18, 26, 32 bis, fracción XI la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, 13, 16 fracción X y 57 fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:





TERMINOS:

1. La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del proyecto "Ampliación Cocolia Hotel", promovido por el C. Damián Figueras Gabas en su carácter de representante legal de la empresa Xcandalú, S.A. de C.V., con pretendida ubicación en la localidad de Mermejita, Municipio de Santa María Tonameca, Distrito de Pochutla, Oaxaca.

El proyecto ocupa una superficie total de 16,520 m², mismo que cuenta con autorización SEMARNAT-SGPA-AR-1775-2018 en materia forestal para cambio de uso de suelo a favor de la misma empresa Xcandalú, S.A de C.V.; el proyecto consiste en construcción, operación y mantenimiento de 12 cabañas, un sanitario, una caseta de vigilancia; asimismo, contempla la ampliación a dos niveles de una cabaña existente y ampliación de cuarto de máquinas que contó con autorización SEMARNAT-SGPA-UGA-1180-2018 en materia de impacto ambiental y de cambio de uso de suelo para su construcción. De lo anterior el proyecto contempla 6 cabañas de dos niveles de las cuales 5 serán construidas desde el inicio y la restante será la ampliación de la cabaña existente que contó con autorización para su construcción; asimismo, se contempla la construcción de 7 cabañas de un solo nivel; así como biodigestores, paneles solares en cuarto de máquinas, sanitarios y senderos, quedando la distribución de superficies de la siguiente manera:

Table with 4 columns: Cabañas sencillas (Obra, Superficie (m²)), Cabañas dobles (Obra, Superficie (m²)). Rows include Cabaña 3, 4, 6, 7, 10, 11, 13 and Cabaña 1, 2, 5, 8, 9\*, 12.

Se señala que la cabaña número 9 corresponde a aquella que será ampliada con un segundo nivel, convirtiéndose con ello en una cabaña doble.

Table titled 'Otras obras' with 6 columns: Obra, Superficie (m²), Obra, Superficie (m²), Obra, Superficie (m²). Rows include Ampliación cuarto de maquinas, Caseta de vigilancia, Sanitarios, sendero 1-5, Sendero 6-13, Sendero 14-16, and biodigestor 1-5.

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio:

Las obras se ejecutaran en áreas donde está permitido ejecutar actividades de desmonte y despalme.

En primera instancia se procederá a realizar la limpieza de las áreas específicas de los elementos de construcción.



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 Flores  
Año de  
Magón  
PRINCIPAL DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

Se procederá a la colocación de cintas y/o malla de construcción de polietileno para delimitar la superficie de las áreas específicas de construcción.

Desmonte y despalme: estas actividades se efectuarán para la construcción de las nuevas cabañas, caseta de vigilancia, ampliación del cuarto de máquinas, biodigestores y senderos.

## Construcción

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

Las cabañas, ampliación del cuarto y caseta de vigilancia se contemplan realizar con material de construcción permanente, como son varillas, tabiques, ladrillos, piedra, 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.

La mayor parte de la construcción se efectuará mediante muros de concreto armado, reforzados con varilla de 3/8 o 1/2 ancladas desde la losa de cimentación, posteriormente se realizará un aplanado de mezcla fina cemento-arena proporción 1:5 con acabado fino, una vez este aplanado con estos acabados se aplicarán dos capas de primer para después continuar con la aplicación de pintura vinil-acrílica.

Los pisos tendrán una compresión de concreto de variable espesor que puede ir de 5 a 10 cm, se dará un acabado fino de mortero-cemento-arena-agua hasta de 2 cm de espesor.

Las losas entre las obras serán de concreto armado con varilla de diferentes calibres según los planos estructurales, asegurando la resistencia que se requiera para cada elemento constructivo.

Las distintas instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias se plantean entre los muros de las distintas obras. En el caso de las aguas residuales estas serán conducidas al sistema de biodigestores. El agua potable igualmente se obtendrá del sistema de agua potable que dota el municipio o se realiza la compra de agua a través de pipas.

Los acabados corresponden a la aplicación de pintura a base de agua tanto en los interiores como en los exteriores, misma que será de colores acordes al paisaje, se ejecutará la colocación de puertas y ventanas de madera.

Por último, se colocará el inmobiliario de acuerdo con el área y función que tenga cada uno de los elementos del proyecto.

## Operación y mantenimiento

Una vez concluida la etapa de construcción, el proyecto estará en condiciones de ofrecer los distintos servicios para lo que fue diseñado y serán ofertados a los turistas nacionales y extranjeros.

Por la presencia de personas existirá la generación de residuos sólidos, los cuales serán recolectados y almacenados de manera temporal en contenedores específicos y separados para su reciclaje. Posteriormente serán entregados al servicio de limpia del municipio y ser reciclados.

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. En caso de ser necesario se reemplazará el inmobiliario o algún otro equipo que así lo requiera.

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

Coordenadas del polígono de "Predio 1" que cuenta con autorización en materia de impacto ambiental.

Ampliación Cocolia Hotel"

LOZANO SEGURIDAD 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-0257/02/22  
 OFICIO: SEMARNAT-UGA-0481-2022.  
 ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Predio 1					
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	761226.88	1733580.54	18	761095.16	1733602.07
2	761225.94	1733566.21	19	761103.05	1733602.85
3	761224.82	1733557.65	20	761143.98	1733611.03
4	761221.26	1733546.18	21	761177.81	1733613.72
5	761218.03	1733538.61	22	761206.62	1733615.48
6	761212.48	1733526.66	23	761206.68	1733628.26
7	761181.45	1733530.24	24	761207.07	1733638.6
8	761158.75	1733534.11	25	761203.7	1733686.33
9	761156.09	1733533.41	26	761210.52	1733689.39
10	761147.82	1733523.04	27	761216.12	1733694.08
11	761130.23	1733524.82	28	761225.41	1733701.39
12	761090.08	1733513.82	29	761238.62	1733705.08
13	761079.36	1733512.32	30	761230.95	1733673.1
14	761075.22	1733512.03	31	761225.78	1733635.34
15	761068.15	1733512.46	32	761224.31	1733624.82
16	761048.58	1733558.29	33	761224.33	1733617.92
17	761046.63	1733600.93			

Coordenadas de los elementos de proyecto.  
 COORDENADAS DE LOS ELEMENTOS DEL PROYECTO

CABAÑA 1		
VERTIC E	X	Y
1	761220.9286	1733545.496
2	761214.5983	1733547.566
3	761216.689	1733553.96
4	761223.0193	1733551.891

AMPLIACION CUARTO DE MAQUINAS		
VERTIC E	X	Y
1	761057.4983	1733598.402
2	761049.5447	1733597.282
3	761050.2897	1733591.8
4	761058.1982	1733592.938

SENDERO 6		
VERTIC E	X	Y
1	761218.4488	1733589.498
2	761225.1237	1733586.197
3	761225.3424	1733583.985
4	761218.4487	1733588.634
5	761214.0018	1733588.526
6	761214.7992	1733589.419
7	761215.498	1733589.436

SENDERO 14		
VERTIC E	X	Y
1	761076.6821	1733544.87
2	761079.6747	1733543.329
3	761079.7206	1733542.404
4	761075.7155	1733544.53
5	761076.0419	1733545.23

CABAÑA 2		
VERTIC E	X	Y
1	761216.8693	1733571.456
2	761216.8495	1733577.69
3	761224.037	1733577.697
4	761224.0568	1733571.463

CASETA DE VIGILANCIA		
VERTIC E	X	Y
1	761208.6112	1733678.634
2	761207.1783	1733674.473
3	761204.7196	1733675.317
4	761206.1525	1733679.477

SENDERO 7		
VERTIC E	X	Y
1	761224.0568	1733571.463
2	761224.621	1733571.162
3	761224.7873	1733570.079
4	761222.4213	1733571.461

SENDERO 15		
VERTIC E	X	Y
1	761083.6593	1733579.159
2	761088.1959	1733580.703
3	761087.581	1733580.207
4	761084.5994	1733578.469
5	761083.1451	1733576.914
6	761083.057	1733576.614
7	761082.2121	1733570.221
8	761081.0381	1733573.879
9	761080.9237	1733573.842
10	761081.247	1733574.352
11	761081.8317	1733577.253
12	761081.9726	1733577.527
13	761083.6015	1733579.092

CABAÑA 3		
VERTIC E	X	Y
1	761207.1154	1733590.917
2	761211.5536	1733595.883
3	761216.5698	1733591.399
4	761212.1315	1733586.434

SANITARIOS		
VERTIC E	X	Y
1	761095.159	1733595.862
2	761097.6976	1733596.722
3	761099.1234	1733592.895
4	761096.4084	1733592.173

SENDERO 8		
VERTIC E	X	Y
1	761214.9141	1733548.531
2	761214.7253	1733547.954
3	761212.5546	1733548.552
4	761212.9091	1733549.052

CABAÑA 4		
VERTIC E	X	Y
1	761169.7496	1733583.444
2	761163.1356	1733584.226
3	761163.9254	1733590.907
4	761170.5394	1733590.125

SENDERO 1		
VERTIC E	X	Y
1	761063.2254	1733597.516
2	761062.9459	1733599.793
3	761067.3329	1733600.734
4	761072.126	1733599.025
5	761074.9643	1733598.737
6	761078.5595	1733600.472
7	761082.3263	1733601.389
8	761087.7629	1733601.102
9	761090.2971	1733600.837
10	761091.2091	1733600.198
11	761089.7112	1733599.774
12	761087.5	1733600.114
13	761082.4201	1733600.382
14	761078.9651	1733599.542
15	761075.9832	1733597.573

SENDERO 9		
VERTIC E	X	Y
1	761141.9797	1733579.377
2	761142.2721	1733586.185
3	761143.4982	1733586.837
4	761143.0924	1733579.492

SENDERO 16 EXISTENTE		
VERTIC E	X	Y
1	761116.1237	1733573.035
2	761117.4969	1733573.779
3	761112.6478	1733568.554
4	761109.4912	1733562.46
5	761108.8525	1733562.28
6	761112.2351	1733568.845

CABAÑA 5		
VERTIC E	X	Y
1	761146.9818	1733573.13
2	761140.3569	1733572.446
3	761139.6666	1733579.139
4	761146.2915	1733579.822

SENDERO 10		
VERTIC E	X	Y
1	761137.3376	1733604.592
2	761140.3802	1733609.387
3	761141.6846	1733609.725
4	761141.3218	1733609.003
5	761138.781	1733605

BIODIGESTOR 1		
VERTIC E	X	Y
1	761090.1827	1733570.156
2	761092.8139	1733570.26
3	761092.8924	1733568.363

CABAÑA 6		
VERTIC E	X	Y
1	761103.7537	1733560.838

"Ampliación Cocolia Hotel"



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 *Ricardo Flores Magón*  
Año de la Magón  
PROTECTOR DE LA EVOLUCIÓN MEXICANA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0257/02/22

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0481-2022

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

2	76110.1626	1733562.65
3	76111.9928	1733556.176
4	761105.5839	1733554.364

16	761074.8673	1733597.486
17	761072.0044	1733597.832
18	761067.3606	1733599.525
19	761064.2753	1733598.777
20	761064.417	1733597.658

SENDERO 11		
VERTIC E	X	Y
1	761098.9784	1733581.27
2	761097.535	1733580.862
3	761101.9564	1733587.826
4	761103.5044	1733588.402

4	761090.2611	1733568.302
---	-------------	-------------

BIODIGESTOR 2		
VERTIC E	X	Y
1	761130.3338	1733595.533
2	761132.961	1733593.642
3	761133.0435	1733591.74
4	761130.4122	1733591.68

CABANA 7		
VERTIC E	X	Y
1	761086.5359	1733539.444
2	761079.8841	1733539.114
3	761079.5503	1733545.833
4	761086.2021	1733546.164

SENDERO 2		
VERTIC E	X	Y
1	761061.5634	1733564.803
2	761060.0653	1733564.803
3	761062.8003	1733567.151
4	761064.9355	1733570.343
5	761067.2236	1733573.949
6	761071.40394	1733576.543
7	761072.4057	1733576.465
8	761073.2084	1733576.581
9	761093.0383	1733576.451
10	761068.1037	1733573.096
11	761065.941	1733569.688
12	761063.1739	1733566.1

SENDERO 12		
VERTIC E	X	Y
1	761074.8673	1733597.486
2	761075.9832	1733597.573
3	761076.6154	1733595.247
4	761077.5958	1733593.951
5	761078.4492	1733592.834
6	761079.2859	1733591.716
7	761080.4123	1733590.226
8	761080.9811	1733589.474
9	761081.8807	1733588.284
10	761085.6035	1733589.584
11	761088.3772	1733588.43
12	761089.2693	1733586.278
13	761088.6158	1733583.812
14	761089.4099	1733583.202
15	761090.3511	1733581.965
16	761084.3019	1733579.906
17	761085.3385	1733581.112
18	761086.8684	1733582.059
19	761087.4444	1733583.966
20	761087.9986	1733585.688
21	761087.587	1733587.559
22	761085.3135	1733587.881
23	761081.7177	1733587.282
24	761081.2533	1733587.896
25	761081.0961	1733587.997
26	761080.2484	1733588.541
27	761079.8151	1733588.926
28	761079.2988	1733589.364
29	761076.6726	1733593.087
30	761075.5299	1733591.209
31	761074.0883	1733590.801
32	761076.027	1733593.997
33	761075.5287	1733594.7

BIODIGESTOR 3		
VERTIC E	X	Y
1	761203.5628	1733584.971
2	761204.6894	1733586.445
3	761206.78	1733584.844
4	761205.6226	1733583.333

CABANA 8		
VERTIC E	X	Y
1	761061.8696	1733557.876
2	761055.2095	1733557.876
3	761055.2095	1733564.603
4	761061.8696	1733564.603

SENDERO 3		
VERTIC E	X	Y
1	76112564	1733574.425
2	761126.4586	1733573.761
3	761126.1705	1733573.343
4	761125.8813	1733572.924
5	761124.6778	1733571.252
6	761124.0914	1733570.404
7	761122.7186	1733569.417
8	761121.3062	1733568.168
9	761123.2357	1733570.969
10	761123.8337	1733571.837
11	761125.0513	1733573.474

SENDERO 13		
VERTIC E	X	Y
1	761097.1778	1733553.097
2	761096.727	1733559.108
3	761097.6054	1733559.83
4	761098.0936	1733553.475

BIODIGESTOR 4		
VERTIC E	X	Y
1	761218.6348	1733561.401
2	761219.1828	1733563.173
3	761221.6978	1733562.393
4	761221.1339	1733560.375

CABANA 9		
VERTIC E	X	Y
1	761073.6113	1733571.495
2	761081.0381	1733573.879
3	761083.0858	1733567.499
4	761075.6591	1733565.115

SENDERO 4		
VERTIC E	X	Y
1	761170.2489	1733590.159
2	761168.7594	1733590.335
3	761175.6741	1733595.19
4	761177.4254	1733595.198

BIODIGESTOR 5		
VERTIC E	X	Y
1	761102.1158	1733551.726
2	761104.411	1733553.017
3	761105.3448	1733551.364
4	761103.0296	1733550.112

CABANA 10		
VERTIC E	X	Y
1	761101.09	1733574.876
2	761094.6811	1733573.064
3	761092.8509	1733579.538
4	761099.2597	1733581.349

SENDERO 5		
VERTIC E	X	Y
1	761220.3529	1733618.122
2	761220.4698	1733617.128
3	761224.3492	1733617.585
4	761224.3246	1733618.589

CABANA 11		
VERTIC E	X	Y
1	761077.6548	1733584.818
2	761071.2459	1733583.007
3	761069.4157	1733589.481
4	761075.8245	1733591.292

CABANA 12		
VERTIC E	X	Y
1	761093.2776	1733593.791
2	761086.8687	1733591.979
3	761085.0385	1733598.453
4	761091.4474	1733600.265

CABANA 13		
VERTIC E	X	Y
1	761140.8926	1733598.605
2	761134.4837	1733596.794
3	761132.6535	1733603.267
4	761139.0624	1733605.079

2. La presente autorización tendrá las siguientes vigencias de acuerdo a lo establecido en su cronograma de actividades: 18 meses para la etapa de preparación del sitio y construcción, misma que empezara a contar a partir del día siguiente de que reciba el presente dictamen, 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

Complación Cocofla Hotel"



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 Ricardo Flores Magón  
Año de Magón  
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0257/02/22

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0481-2022.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 12 de 15

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 12 de abril de 2022.

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 **promovente**, 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 **promovente** a la fracción I del Artículo 247 y en el Artículo 420 quater fracción II del Código Penal Federal.

El informe antes citado deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados con el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidas en la presente autorización.

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 **promovente** 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.

3. 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.

4. 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 **promovente** 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.

5. El **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.

6. El **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, el **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.

7. 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

Ampliación Cocolia Hotel"

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



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 Ricardo Flores Magón  
Año de Magón  
PRECIOSO DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0257/02/22

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0481-2022

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 13 de 15

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 12 de abril de 2022.

sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, en los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente autorización.

8. 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

1. El **promoviente** deberá presentar ante esta Delegación para su seguimiento, en un plazo de **3 meses** contados a partir de la recepción de la presente resolución, un Programa Calendarizado para el cumplimiento de términos y condicionantes del presente oficio, así como de las medidas de mitigación propuestas en la **MIA-P**, en función de las obras y actividades en las diferentes fases del **proyecto** con el fin de planear, su verificación y ejecución. El **promoviente** deberá presentar a la Delegación de la PROFEPA en el estado de Oaxaca, copia de dicho programa, ejecutarlo e ingresar de manera anual ante esta Delegación, un reporte de los resultados obtenidos de dichas actividades, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**.
2. Durante la operación, funcionamiento y mantenimiento del **proyecto** las instalaciones deberán contar con equipos ahorradores de agua en cocinas, lavabos, sanitarios y regaderas.
3. Deberá diseñar y ejecutar un programa para el manejo y disposición adecuada de todos los tipos de residuos que se generen durante 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.
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



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 Ricardo Flores Magón  
Año de Magón  
PRELUDER DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL  
NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0257/02/22  
OFICIO: SEMARNAT-UGA-0481-2022.  
ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 14 de 15

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 12 de abril de 2022.

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

8. Acondicionar las instalaciones del **proyecto** para el nuevo uso que se le pretenda dar al término de su vida útil o, en caso contrario, deberá proceder a su desmantelamiento y darle el uso que prevalezca al momento del abandono. Lo anterior, deberá de ser notificado a la autoridad competente con tres meses de antelación para que determine lo procedente. Para ello, 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.
- Atentar contra la vida de aves silvestres que habitan en el área de influencia del proyecto.
- Disponer de manera incorrecta los residuos sólidos urbanos generados por las actividades propias del **proyecto**.
- Realizar actividades fuera del polígono autorizado para el proyecto.
- Utilizar bancos de material y de tiro en sitios con vegetación forestal, que no cuenten con la autorización correspondiente.
- 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.
- 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 promoviente será la responsable de la limpieza y remediación de dichos sitios.

9. El **promoviente** 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.

10. 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.

11. La presente resolución a favor del **promoviente** es personal. Por lo que de conformidad con al Artículo 49 segundo párrafo del REIA, el **promoviente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la

Implantación Cocolia Hotel"

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



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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.

12. 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.

13. 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 Evaluación del Impacto Ambiental.

14. 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.

15. 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.

16. 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 LGEEPA, y 3, fracción XV, de la LFPA.

17. Notifíquese la presente resolución en forma personal o mediante correo certificado con acuse de recibo, a la empresa **Xcandalú, 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.

ATENTAMENTE  
LA ENCARGADA DE DESPACHO

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."

<sup>1</sup> 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.