



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 Flores Magón
Año de la Evolución Mexicana

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL Y SEGURIDAD

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0110/12/21

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0819-2022

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 1 de 20

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 04 de julio de 2022.

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

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), correspondiente al proyecto "**Casa Hackert**", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, presentado por el C. Lanny Christopher Berner en su carácter de representante legal de la empresa Casas de Ensueño Huatulco, S.A. de C.V., en lo sucesivo el **promoviente**, con pretendida ubicación en lote 3D, Manzana 2, Sector El Arrocito, Santa Cruz, Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca, y

RESULTANDO

- I. Que el 15 de diciembre de 2021, ingreso ante esta Delegación Federal, el escrito de fecha 14 de diciembre del mismo año, mediante el cual el C. Lanny Christopher Berner en su carácter de representante legal de la empresa Casas de Ensueño Huatulco, 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 20OA2021TD082.
- II. Que el 16 de diciembre de 2021, registrado con el número 20DFI-03319/2112, 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 16 de diciembre de 2021.
- III. Que con fecha 19 de enero de 2022, esta Delegación, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0149-2022, 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 realizará las manifestaciones que considerara oportunas al proyecto, en referencia. Sin que hasta la fecha se tenga respuesta alguna.
- IV. Que con oficio de fecha 19 de enero de 2022, esta Delegación, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0150-2022, 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 considerara oportunas al proyecto en referencia. Sin que hasta la fecha se tenga respuesta alguna.
- V. Que mediante oficio SEMARNAT-UGA-0464-2022 de fecha 30 de marzo de 2022, esta Delegación solicitó al promoviente la presentación de información que ampliara y aclarara el contenido en la MIA-P del proyecto.
- VI. Que con oficio ingresado el 21 de abril de 2022, registrado con número 20DFI-00790/2204, el **promoviente** presentó a esta Delegación información adicional solicitada al proyecto para continuar con la evaluación del mismo.

LOZANO



SEGURIDAD

CONSIDERANDO

LOZANO



SEGURIDAD

1. Esta Delegación Federal es competente para analizar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo establecido en los artículos 14, 26 y 32 Bis fracciones I, III, XI y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 12, 13, 15, 15-A, 16, 17-A, 17-B y 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1, 5 fracción X, 28 fracciones 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 incisos 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

Casa Hackert

LOZANO



SEGURIDAD

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



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.

- 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 fracciones 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 5° incisos 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..., infraestructura turística o urbana 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.

- 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.

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

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

- Que de conformidad con lo referido por el **promovente** en la **MIA-P**, el **proyecto** ocupa una superficie total de 858.14 m², donde se pretende cambiar el uso de suelo para actividades de desarrollo inmobiliario y realizar derribo de vegetación forestal. El proyecto comprende desplante de edificación y una superficie de construcción, además de otros elementos, quedando la disposición de la siguiente manera:

Superficies	m ²	m ²
Superficie del terreno	858.14	



Edificación (Ocupación de suelo)		
Superficie de construcción (casa)	329.83	
Superficie total de ocupación de suelo por áreas habitables		329.83
Obras exteriores		
Alberca	40.25	
Estacionamiento	67.26	
Jardín	61.11	
Escalera de acceso a la casa	48.74	
Escalera lado este (lateral derecha)	34.64	
Escalera de acceso (lateral izquierda)	58.49	
Circulación interior (pasillo superior)	83.34	
Circulación interior (pasillo alberca)	88.61	
Jardineras	38.04	
Restricción lateral y barda	7.83	
Superficie total de ocupación de suelo por obras exteriores	528.31	528.31
Total		858.14

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio:

Desmante. esta actividad consiste en remover la vegetación existente dentro del terreno donde se va a realizar la obra o edificación iniciando con el estrato herbáceo, lo cual dará la posibilidad para detectar y rescatar especies de flora susceptible de traslado y de fauna de movimiento lento para lograr su adecuada reubicación.

Despalme. Consiste en el retiro de la capa superficial, retirando al menos 20 centímetros, que es el espesor que se considera mantiene la capa orgánica que da sustento a la vegetación nativa, eliminando al mismo tiempo raíces o tocones de los arbustos o árboles derribados, en esta actividad se utilizará retroexcavadora y camiones volteo para los acarrees del material a desalojar.

Construcción (dividida en movimiento de tierras y edificación de 3 niveles)

El movimiento de tierras consiste en construir una estructura que modifique las características del terreno cortando, extendiendo y nivelando el suelo inorgánico compactable que se extrae, si el volumen no es suficiente para construir los terraplenes o los rellenos, será necesario extraer material fuera del sitio o sea en zonas de préstamos.

Cortes conformado terrazas. Esta actividad se realizará empleando maquinaria sobre neumáticos (retroexcavadoras), complementada con el apoyo de camiones volteo para los acarrees; en el caso que nos ocupa, el terreno tiene una configuración topográfica muy accidentada, por lo que se necesitarán realizar cortes y terraplenes en sitios específicos, que permitan el adecuado desplante de las edificaciones así como para facilitar el acceso y tránsito peatonal y vehicular dentro del sitio, para estos trabajos se empleara maquinaria pesada.

Rellenos compactados. Es el procedimiento de aplicar energía al suelo suelto para eliminar espacios vacíos, aumentando así su densidad y en consecuencia, su capacidad de soporte y estabilidad, su objetivo es el mejoramiento de las propiedades mecánicas del suelo, controlándola mediante la aplicación de la prueba Proctor estándar. Estos trabajos son complementarios y consecutivos a la ejecución de los cortes, aprovechando el material suelto, eliminando las piedras de gran tamaño que dificulten posteriormente las excavaciones para cimentación o servicios.





Construcción de muros de contención. Los muros de contención son elementos constructivos que cumplen la función de cerramiento, soportando por lo general los esfuerzos horizontales producidos por el empuje de tierras; de acuerdo a sus características y necesidades pueden detener masas de suelo u otros materiales, manteniendo pendientes que naturalmente no pueden conservarse, o confinando el material para nivelar terrazas horizontales donde se desplantarán estructuras diversas que deben ser valoradas por un técnico especializado en el análisis y diseño de estas estructuras.

Por la configuración topográfica del terreno, una vez realizados los cortes, existirán zonas donde serán requeridas estas estructuras a fin de brindar soporte, estabilidad y nivelar el sitio de desplante de las diversas edificaciones, por lo cual igual de diversas serán las soluciones de estos muros, pudiendo ser de piedra brasa recuperada de los cortes, de tabicón, o de concreto reforzado, estos trabajos son preliminares a la edificación y construcción de todas las estructuras del proyecto para formar y nivelar las terrazas de desplante, pudiendo en algún caso el muro de contención formar parte de la estructura. Para esta actividad constructiva, se utilizará mano de obra especializada en albañilería y materiales tales como cemento, grava, arena, concreto premezclado, varilla de diferentes diámetros, alambón, alambre clavos, agua limpia, madera industrializada para cimbra y equipos de motores pequeños como revolventes y vibradores de chicote.

Edificación:

Cimentación. La cimentación puede definirse en general como el conjunto de elementos de cualquier edificación cuya misión es transmitir al terreno que la soporta, las acciones procedentes de la estructura, su diseño dependerá por tanto no solo de las características del edificio sino también de la naturaleza del terreno. Dentro del proyecto se tienen contempladas zapatas aisladas y zapatas corridas de concreto reforzado; estos elementos estructurales estarán calculados y diseñados por especialistas estructurales y validados por un perito director responsable de obra.

Edificación (construcción de muros de casa, losas y muros de colindancia, estructura de albercas). La edificación como componente principal del proyecto, se refiere a la construcción de estructuras e inmuebles para el uso o resguardo del ser humano, el ejemplo de edificación más evidente es de las casas en las que habitamos, una de las características básicas de la edificación es que es una obra que se construye de modo artificial en un determinado espacio, siendo estas siempre producto de la inventiva y de la ejecución humana.

Esta actividad consiste en la construcción de muros, losas, castillos, cadenas, trabes, losas y demás elementos estructurales que conforman la casa; se utilizará mano de obra especializada en albañilería en sus distintas ramas como son tabiqueros, fierros, carpinteros de obra negra, plomeros, electricistas y ayudantes en general, los materiales serán los básicos de cualquier edificación como son: cemento, grava, arena, concreto premezclado, tabicón, ladrillo, varilla de diferentes diámetros, alambón, alambre clavos, agua limpia, madera industrializada para cimbra, tubería de distintos materiales y diámetros, así como equipos diversos como, equipos de motores pequeños como revolventes y vibradores de chicote, herramientas eléctricas como taladros, esmerilladoras, cortadoras de varilla, etc.

Acabados: son los trabajos que "visten" la casa y la hacen habitable brindándole seguridad, confort y la apariencia esperada por el propietario; se aplican o instalan por mano de obra especializada y son los siguientes:

- Muros – Con aplanados finos y pintados con pintura vinílica color hueso.
- Piso – En el interior porcelanato y adopasto, porcelanatos y concreto estampado en el exterior.
- Plafón – De tabla roca con detalles de desniveles y pintados con pintura vinílica color blanco.
- Iluminación – Empotrada, led.
- Cancelería - Aluminio línea eurovent de 35mm y 70 mm con cristal templado.
- Herrrería- Metálica con diseño.
- Carpintería – madera de encino con chapa de acero inoxidable, puerta principal de madera de encino con chapa de seguridad.
- Wc – con barra de granito, ovalín e inodoro cerámico, éste último de doble descarga, grifería mezcladora tipo mono mando, en regadera cristal templado, muros con porcelanatos de distintos tonos.



- Cocina – con barra de granito, equipada incluye: estufa con horno, campana, tarja doble y muebles de alacena.

Introducción e instalación de servicios

Son todos aquellos sistemas, equipos, dispositivos, tecnologías, eco-tecnologías, que se implementan para complementar el funcionamiento total de una edificación y vienen a satisfacer necesidades de: telefonía, intercomunicaciones, refrigeración, confort, funcionalidad, seguridad, de cuestiones de emergencia, riego son instalados por mano de obra especializada y son los siguientes:

- Instalación hidráulica: se refiere a las tuberías que suministran agua potable a los servicios de la propiedad para su uso sanitario, de lavado, de cocina o de limpieza.
- Drenaje sanitario: son las tuberías que desalojan las aguas servidas o residuales de la propiedad y las traslada a la descarga sanitaria del predio que la conducirá a la planta de tratamiento de aguas residuales.
- Drenaje pluvial: son las tuberías donde se capta la precipitación pluvial, ya sea en las azoteas o cubiertas de las estructuras; es importante mencionar que el drenaje sanitario y el drenaje pluvial en este proyecto en particular no se mezclan y duran en tuberías independientes, esta última por pendiente natural hacia el mar previa infiltración en el suelo durante su escurrimiento.
- Instalación eléctrica: llevarán los cables por medio de tuberías integradas a muros, pisos y losas desde los tableros hasta los contactos, apagadores o luminarias de acuerdo al proyecto.
- Telefonía y televisión: es el cableado a través de ductos para estos servicios e ira en tubos o ductos hasta los sitios de conexión.

Alberca y obras exteriores. Consisten en las obras que complementan o dan servicio a la edificación y que consisten en los estacionamientos, escaleras, jardines y albercas, que no resguardan al ser humano, pero son necesarias para el funcionamiento del proyecto.

Las albercas serán de concreto, con acabados de azulejo veneciano. Los pisos en exteriores serán de concreto recubiertos con loseta roja de barro extruido

Operación y mantenimiento:

El Desarrollo Turístico de Bahías de Huatulco, cuenta con los medios necesarios a cargo de Fonatur Mantenimiento para atender los requerimientos de servicios (agua potable, drenaje y energía eléctrica) que demandará este nuevo proyecto, así como para la disposición adecuada de los residuos que se generarán en este proceso. Esta empresa realiza el mantenimiento de vialidades, recolección de la basura y su traslado al relleno sanitario municipal, las aguas negras, serán captadas por la red de drenaje para conducir las a un cárcamo de rebombeo para su tratamiento final en la planta de tratamiento Chahue.

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, señalando el **promoviente** que existe concordancia para su realización y que se llevaran a cabo medidas preventivas, de mitigación y de compensación; además de ubicarse en la UGA 054 la cual cuenta con uso recomendado de Ecoturismo y uso condicionado industria y minería de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional Territorial del Estado de Oaxaca (POERTEO) y que al **proyecto** le aplica los artículos 28, fracciones VII y IX, y 30 de la LGEEPA, así como el artículo 5, incisos O) y Q) del REIA. Lo anterior porque se trata de la construcción de un desarrollo inmobiliario que afectan ecosistemas costeros, en donde se efectuara el cambio de uso de suelo.





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	Las aguas residuales generadas por el proyecto en la etapa de operación les serán aplicables los límites máximos permisibles de contaminantes en la descarga de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, por lo que deberán dar cumplimiento.
NOM-041-SEMARNAT-1999	A los vehículos automotores que sean utilizados en las diferentes etapas del proyecto, se llevará una bitácora que dé cuenta de la verificación vehicular además del mantenimiento periódico con al finalidad de asegurar que no sobrepasar los límites que permite esta norma, adicional a esto serán supervisados mediante la aplicación del programa de vigilancia ambiental del proyecto.
NOM-042-SEMARNAT-2003	A los vehículos automotores que sean utilizados en las diferentes etapas del proyecto, se les dará mantenimiento periódico para no sobrepasar los límites que permite esta norma, adicional a esto serán supervisados mediante la aplicación del programa de vigilancia ambiental del proyecto. Y de que cumplan con el programa de verificación Vehicular.
NOM-045-SEMARNAT-1996	A los vehículos automotores que sean utilizados se registrará el cumplimiento de la verificación vehicular a fin de cumplir con esta norma (adicional) a esto serán supervisados mediante la aplicación del programa de vigilancia ambiental del proyecto
NOM-059-SEMARNAT-2010	En atención a esta norma se realizó un estudio de flora y fauna. Donde se consideraran las posibles especies enlistadas. Sin embargo se implementará un programa rescate de flora y fauna de especies de importancia ecológica.
NOM-080-SEMARNAT-1994	El promovente aplicará una revisión físico- mecánica a los vehículos para detectar alguna falla que motive un incremento de ruido y que rebase los límites normados, de igual manera se percatará que las unidades cuenten con silenciador, así mismo dotará de equipo que ayude a que todo el personal en el frente de trabajo minimice el ruido en sus medios auditivos.
NOM-161-SEMARNAT-2011	Por la cantidad que se generarán estos no alcanzan para ser catalogados como tal sin embargo, estos residuos se clasificarán y determinará el manejo que se les dará. En empresas especializadas en su disposición final.
NOM-052-SEMARNAT-2005	Durante la etapa operativa y constructiva del proyecto se vigilará el listado de residuos peligrosos establecidos en esta norma, así como las características que hacen que se consideren como tales. Con la finalidad de dar el manejo adecuado a los mismos. El promovente se compromete a que los residuos peligrosos a generarse en la etapa operativa se manejen de acuerdo a lo establecido en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

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:

El proyecto se localiza en la localidad de Santa Cruz Huatulco, en el municipio de Santa María Huatulco; La delimitación del sistema ambiental, se realizó con ayuda de la división municipal de Santa María Huatulco, cartografía de hidrología, así como recopilar y a analizar la información existente acerca del área donde se pretende realizar el proyecto, considerando los elementos bióticos y abióticos que presentan características homogéneas y que pueden tener relación con el mismo, con la finalidad de tener una unidad de análisis que permitiera valorar la condición del sistema ambiental.

El tipo de clima presente en el SA corresponde al cálido subhúmedo que se modifica con la altura de las sierras hasta transformarse en un templado subhúmedo y cálido semi seco en los valles cercanos a la costa donde se reduce la humedad y la temperatura alcanza más de 27° C.





La zona de estudio pertenece a la Sierra Madre del Sur, la cual es una cadena montañosa localizada en el sur de México, que limita al Norte con la Provincia del del eje neovolcanico; al Este, tiene límites con la Provincia de la llanura costera del golfo del sur y la Provincia de la cordillera centroamericana; y en la porción Oeste y Sur, limita con el Océano Pacífico, políticamente abarca territorio de los estados de Colima, Guerrero, Jalisco, México, Michoacán, Morelos, Nayarit, Oaxaca, Puebla y Veracruz, se extiende a lo largo y muy cerca de la costa del Pacífico con una dirección general de noroeste a sureste.

Los suelos presentes en la zona de estudio son el Regosol ocupa un 60% de la superficie del MSMH, se caracteriza por ser suelos poco desarrollados, constituidos por material suelto semejante a la roca Cambisol.- con un 30% de la superficie, suelo de color claro, con desarrollo débil, presenta cambios en su consistencia debido a su exposición a la intemperie.

El proyecto se encuentra en la Región Hidrológica Costa de Oaxaca (Puerto Ángel) (RH 21), se localiza en el Sur de la entidad y abarca desde Salina Cruz hasta las cercanías de Pinotepa Nacional, las corrientes principales que drenan esta región son los ríos Chacalapa, Pochutla, San Francisco, Grande, Colotepec, Cozaltepec, Tonameca, Cocula y Copalita, el Río San Francisco se pierde en unas Ciénegas cercanas a la Laguna Chacaluca a 20 Km del Océano Pacífico, el Río Cozaltepec es una corriente de longitud corta (35 Km) desagua en la Bahía El Potrero, el Río Tonameca pasa al Occidente de Pochutla y descarga al mar por medio de la Barra de Tonameca, el Río Copalita escurre al Norte de Pluma Hidalgo y desagua en el Océano Pacífico por la Barra de Copalita al Oriente de Pochutla.

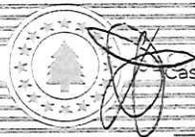
La vegetación identificada para el proyecto corresponde a selva baja caducifolia, presenta un regular estado de conservación y una biodiversidad disminuida de flora y fauna, en donde será removida la vegetación, pero se realizó un estudio de flora y fauna donde no se encontraron especies enlistadas en la NOM-059-semarnat-2010. Sin embargo se implementará un programa rescate de flora y fauna de especies de importancia ecológica, de estrato arbóreo, en cuanto a las especies de fauna no se verán afectadas por el proyecto, sin embargo se deberán tomar 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. Susceptibilidad del suelo a procesos de erosión y compactación por la eliminación de la vegetación existente.
2. Generación de ruido y partículas de polvo por la ejecución de obras y actividades en las distintas etapas de proyecto.
3. Disminución de la captación de agua pluvial por las obras permanentes que se pretenden construir.
4. Se ahuyentará la fauna existente en el sitio del proyecto debido a las actividades de desmonte y despalle, así como por la presencia de personal laborando en las distintas etapas del proyecto.
5. Existirá una demanda de agua potable, así como la generación de aguas residuales y residuos sólidos en las distintas etapas del proyecto, siendo la etapa de operación en la cual se generara el mayor impacto por este tipo de residuos.
6. 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:



CASA HACKERT

LOZANO

SEGURIDAD





- a) Utilización de maquinaria y equipo en buen estado mecánico para minimizar la emisión de gases y que cuenten con silenciador para igualmente minimizar el ruido a generarse.
- b) El desmonte se realizara de manera manual para permitir el desplazamiento de la fauna con énfasis en aquella de movimiento lento.
- c) Utilización al máximo de pavimentos permeables.
- d) Las aguas residuales serán canalizadas a la red sanitaria municipal toda vez que el sitio del proyecto cuenta con los servicios básicos de urbanización.
- e) Se realizará el manejo adecuado de los residuos generados en cada una de las etapas del proyecto, además de realizar limpieza en el sitio del proyecto.
- f) Deberá evitarse la degradación de las superficies destinadas a jardinería.

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

9. Que de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 44 del REIA, en el cual se establece que la Secretaría deberá considerar durante el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras y actividades a desarrollarse en los ecosistemas, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas que forman parte, por periodos indefinidos, esta Delegación establece lo siguiente:

1. El proyecto contempla modificar la topografía debido a las actividades de nivelación, compactación, cimentación e impermeabilización definitiva por la adición de concreto.
2. Se generará un impacto sobre la calidad del paisaje derivado de la construcción de las obras contempladas para el **proyecto**.
3. Se producirá una mayor generación de residuos sólidos urbanos y aguas residuales derivados de la etapa de operación del **proyecto**.
4. Se reducirá la capacidad de infiltración del agua al subsuelo debido a la aplicación de concreto, lo que puede aumentar la cantidad de agua pluvial que buscará cauces naturales aumentando con esto la capacidad de arrastre de dichos cauces.
5. Toda vez que se trata de un proyecto a realizarse dentro de la zona urbana de Bahías de Huatulco, deberá sujetar al plan de desarrollo urbano de dicha localidad.
6. El proyecto se ubica en la UGA 054 de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio del Estado de Oaxaca, cuya política de protección con uso recomendado de ecoturismo y uso condicionado de industria y minería, estos último tiene los atributos de tipo socioeconómico desde su origen, hay que mencionar que los atributos ambientales de la zona ha dado la factibilidad para el desarrollo de estas actividades que se llevan a cabo desde años anteriores a 1988, mucho antes que se emitiera el POERTEO; además de que las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas en la MIA-P y la información en alcance disminuyen sensiblemente el deterioro ambiental, ya que el mayor impacto que se realizara será en la preparación del sitio; aunado a que el proyecto no se ubica en zonas inundables, no se realizarán obras en zonas riparias y no modificarán cauces naturales o escurrimientos perenes y temporales.
7. La ponderación de los impactos ambientales sobre el sistema que representa el área del proyecto, permite aseverar que serán puntuales y pueden ser mitigados con las medidas preventivas, mitigación y compensación adecuadas.

10. Que con base en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos en los considerandos que integran la presente resolución, en donde se considera la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Delegación emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, siempre y cuando el **promoviente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediate, 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 fracciones 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, incisos 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; 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 denominado **"Casa Hackert"**, promovido por el C. Lanny Christopher Berner en su carácter de representante legal de la empresa Casas de Ensueño Huatulco, S.A. de C.V., con pretendida ubicación en lote 3D, Manzana 2, Sector El Arrocito, Santa Cruz, Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca.

El **proyecto** ocupa una superficie total de 858.14 m², donde se pretende cambiar el uso de suelo para actividades de desarrollo inmobiliario y realizar derribo de vegetación forestal. El proyecto comprende desplante de edificación y una superficie de construcción, además de otros elementos, quedando la disposición de la siguiente manera:

Superficies	m ²	m ²
Superficie del terreno	858.14	
Edificación (Ocupación de suelo)		
Superficie de construcción (casa)	329.83	
Superficie total de ocupación de suelo por áreas habitables		329.83
Obras exteriores		
Alberca	40.25	
Estacionamiento	67.26	
Jardín	61.11	
Escalera de acceso a la casa	48.74	
Escalera lado este (lateral derecha)	34.64	
Escalera de acceso (lateral izquierda)	58.49	
Circulación interior (pasillo superior)	83.34	
Circulación interior (pasillo alberca)	88.61	
Jardineras	38.04	



Restricción lateral y barda	7.83	
Superficie total de ocupación de suelo por obras exteriores	528.31	528.31
	Total	858.14

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio:

Desmonte. esta actividad consiste en remover la vegetación existente dentro del terreno donde se va a realizar la obra o edificación iniciando con el estrato herbáceo, lo cual dará la posibilidad para detectar y rescatar especies de flora susceptible de traslado y de fauna de movimiento lento para lograr su adecuada reubicación.

Despalme. Consiste en el retiro de la capa superficial, retirando al menos 20 centímetros, que es el espesor que se considera mantiene la capa orgánica que da sustento a la vegetación nativa, eliminando al mismo tiempo raíces o tocones de los arbustos o árboles derribados, en esta actividad se utilizará retroexcavadora y camiones volteo para los acarrees del material a desalojar.

Construcción (dividida en movimiento de tierras y edificación de 3 niveles)

El movimiento de tierras consiste en construir una estructura que modifique las características del terreno cortando, extendiendo y nivelando el suelo inorgánico compactable que se extrae, si el volumen no es suficiente para construir los terraplenes o los rellenos, será necesario extraer material fuera del sitio o sea en zonas de préstamos.

Cortes conformado terrazas. Esta actividad se realizará empleando maquinaria sobre neumáticos (retroexcavadoras), complementada con el apoyo de camiones volteo para los acarrees; en el caso que nos ocupa, el terreno tiene una configuración topográfica muy accidentada, por lo que se necesitarán realizar cortes y terraplenes en sitios específicos, que permitan el adecuado desplante de las edificaciones así como para facilitar el acceso y tránsito peatonal y vehicular dentro del sitio, para estos trabajos se empleara maquinaria pesada.

Rellenos compactados. Es el procedimiento de aplicar energía al suelo suelto para eliminar espacios vacíos, aumentando así su densidad y en consecuencia, su capacidad de soporte y estabilidad, su objetivo es el mejoramiento de las propiedades mecánicas del suelo, controlándola mediante la aplicación de la prueba Proctor estándar. Estos trabajos son complementarios y consecutivos a la ejecución de los cortes, aprovechando el material suelto, eliminando las piedras de gran tamaño que dificulten posteriormente las excavaciones para cimentación o servicios.

Construcción de muros de contención. Los muros de contención son elementos constructivos que cumplen la función de cerramiento, soportando por lo general los esfuerzos horizontales producidos por el empuje de tierras; de acuerdo a sus características y necesidades pueden detener masas de suelo u otros materiales, manteniendo pendientes que naturalmente no pueden conservarse, o confinando el material para nivelar terrazas horizontales donde se desplantarán estructuras diversas que deben ser valoradas por un técnico especializado en el análisis y diseño de estas estructuras.

Por la configuración topográfica del terreno, una vez realizados los cortes, existirán zonas donde serán requeridas estas estructuras a fin de brindar soporte, estabilidad y nivelar el sitio de desplante de las diversas edificaciones, por lo cual igual de diversas serán las soluciones de estos muros, pudiendo ser de piedra brasa recuperada de los cortes, de tabicón, o de concreto reforzado, estos trabajos son preliminares a la edificación y construcción de todas las estructuras del proyecto para formar y nivelar las terrazas de desplante, pudiendo en algún caso el muro de contención formar parte de la estructura. Para esta actividad constructiva, se utilizará mano de obra especializada en albañilería y materiales tales como cemento, grava, arena, concreto premezclado, varilla de diferentes diámetros, alambón, alambre clavos, agua limpia, madera industrializada para cimbra y equipos de motores pequeños como revolventes y vibradores de chicote.

Edificación:

Cimentación. La cimentación puede definirse en general como el conjunto de elementos de cualquier edificación cuya misión es transmitir al terreno que la soporta, las acciones procedentes de la estructura, su diseño dependerá por tanto no solo de las características del edificio sino también de la naturaleza del terreno. Dentro del proyecto se tienen contempladas zapatas aisladas y zapatas corridas de concreto reforzado, estos elementos estructurales estarán calculados y diseñados por especialistas estructurales y validados por un perito director responsable de obra.

Edificación (construcción de muros de casa, losas y muros de colindancia, estructura de albercas).

La edificación como componente principal del proyecto, se refiere a la construcción de estructuras e inmuebles para el uso o resguardo del ser humano, el ejemplo de edificación más evidente es de las casas en las que habitamos, una de las características básicas de la edificación es que es una obra que se construye de modo artificial en un determinado espacio, siendo estas siempre producto de la inventiva y de la ejecución humana.

Esta actividad consiste en la construcción de muros, losas, castillos, cadenas, trabes, losas y demás elementos estructurales que conforman la casa, se utilizara mano de obra especializada en albañilería en sus distintas ramas como son tabiqueros, fierros, carpinteros de obra negra, plomeros, electricistas y ayudantes en general, los materiales serán los básicos de cualquier edificación como son: cemento, grava, arena, concreto premezclado, tabicon, ladrillo, varilla de diferentes diámetros, alambres, clavos, agua limpia, madera industrializada para cimbra, tubería de distintos materiales y diámetros, así como equipos diversos como, equipos de motores pequeños como revolventes y vibradores, de chicote, herramientas eléctricas como taladros, esmeriladoras, cortadoras de varilla, etc.

Acabados: son los trabajos que "visten" la casa y la hacen habitable brindándole seguridad, confort y la apariencia esperada por el propietario, se aplican o instalan por mano de obra especializada y son los siguientes:

- Muros - Con aplanados finos y pintados con pintura vinílica color hueso.
- Piso - En el interior porcelanato y adopasto, porcelanatos y concreto estampado en el exterior.
- Plafón - De tabla roca con detalles de desniveles y pintados con pintura vinílica color blanco.
- Iluminación - Empotrada, led.
- Cancelería - Aluminio línea eurovent de 35mm y 70 mm con cristal templado.
- Herrrería - Metálica con diseño.
- Carpintería - madera de encino con chapa de acero inoxidable, puerta principal de madera de encino con chapa de seguridad.
- Wc - con barra de granito, ovalín e inodoro cerámico, éste último de doble descarga, grifería mezcladora tipo mono mando, en regadera cristal templado, muros con porcelanatos de distintos tonos.
- Cocina - con barra de granito, equipada incluye: estufa con horno, campana, tarja doble y muebles de alacena.

Introducción e instalación de servicios

Son todos aquellos sistemas, equipos, dispositivos, tecnologías, eco-tecnologías, que se implementan para complementar el funcionamiento total de una edificación y vienen a satisfacer necesidades de: telefonía, intercomunicaciones, refrigeración, confort, funcionalidad, seguridad, de cuestiones de emergencia, riego son instalados por mano de obra especializada y son los siguientes:

- Instalación hidráulica: se refiere a las tuberías que suministran agua potable a los servicios de la propiedad para su uso sanitario, de lavado, de cocina o de limpieza.
- Drenaje sanitario: son las tuberías que desalojan las aguas servidas o residuales de la propiedad y las traslada a la descarga sanitaria del predio que la conducirá a la planta de tratamiento de aguas residuales.



- Drenaje pluvial: son las tuberías donde se capta la precipitación pluvial, ya sea en las azoteas o cubiertas de las estructuras; es importante mencionar que el drenaje sanitario y el drenaje pluvial en este proyecto en particular no se mezclan y fluirán en tuberías independientes; esta última por pendiente natural hacia el mar previa infiltración en el suelo durante su escurrimiento.
- Instalación eléctrica: llevarán los cables por medio de tuberías integradas a muros, pisos y losas desde los tableros hasta los contactos, apagadores o luminarias de acuerdo al proyecto.
- Telefonía y televisión: es el cableado a través de ductos para estos servicios e ira en tubos o ductos hasta los sitios de conexión.

Alberca y obras exteriores. Consisten en las obras que complementan o dan servicio a la edificación y que consisten en los estacionamientos, escaleras, jardines y albercas, que no resguardan al ser humano, pero son necesarias para el funcionamiento del proyecto.

Las albercas serán de concreto, con acabados de azulejo veneciano

Los pisos en exteriores serán de concreto recubiertos con loseta roja de barro extruido

Operación y mantenimiento:

El Desarrollo Turístico de Bahías de Huatulco, cuenta con los medios necesarios a cargo de Fonatur Mantenimiento para atender los requerimientos de servicios (agua potable, drenaje y energía eléctrica) que demandará este nuevo proyecto, así como para la disposición adecuada de los residuos que se generarán en este proceso. Esta empresa realiza el mantenimiento de vialidades, recolección de la basura y su traslado al relleno sanitario municipal, las aguas negras, serán captadas por la red de drenaje para conducir las a un cárcamo de rebombeo para su tratamiento final en la planta de tratamiento Chahue.

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

Polígono de proyecto y donde se pretende el cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

Vértice	X	Y
1	810389.13	1744541.42
2	810407.87	1744500.49
3	810380.42	1744506.36
4	810367.00	1744533.00

Polígono para edificación.

Vértice	X	Y
1	810391.23	1744531.65
2	810399.81	1744511.77
3	810389.41	1744507.29
4	810383.50	1744508.56
5	810377.48	1744522.50
6	810381.57	1744524.27
7	810380.41	1744526.97

Polígono de alberca.

Vértice	X	Y
1	810402.62	1744509.65
2	810405.56	1744502.56
3	810394.46	1744505.21
4	810394.06	1744506.18





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 Ricardo Flores Magón Año de Magón

Polígono de estacionamiento.

Vértice	X	Y
1	810388.57	1744541.21
2	810391.45	1744534.53
3	810383.19	1744530.96
4	810380.15	1744538.01

Polígono de jardín

Vértice	X	Y
1	810367.14	1744533.05
2	810372.57	1744535.12
3	810374.17	1744531.42
4	810377.61	1744532.91
5	810379.23	1744529.16
6	810370.90	1744525.57

Polígono de acceso

Vértice	X	Y
1	810380.15	1744538.01
2	810383.19	1744530.96
3	810379.23	1744529.16
4	810377.61	1744532.91
5	810374.17	1744531.42
6	810372.57	1744535.12

Polígono de escaleras

Escalera lado Este			Escalera lado Oeste		
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	810391.23	1744531.65	1	810377.48	1744522.50
2	810392.70	1744532.28	2	810383.12	1744509.44
3	810401.28	1744512.41	3	810379.73	1744507.99
4	810399.81	1744511.77	4	810375.52	1744520.71

Áreas de circulación y movilidad interna.

Pasillo superior			Pasillo en alberca		
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	810391.45	1744534.53	1	810401.28	1744512.41
2	810392.70	1744532.28	2	810402.62	1744509.65
3	810380.41	1744526.96	3	810394.06	1744506.18
4	810381.57	1744524.27	4	810394.45	1744505.21
5	810373.32	1744520.71	5	810405.56	1744502.56
6	810370.90	1744525.57	6	810406.21	1744500.99
7	810379.23	1744529.16	7	810380.42	1744506.36
8	810383.19	1744530.96	8	810379.73	1744507.98
			9	810383.12	1744509.44
			10	810383.50	1744508.56
			11	810389.41	1744507.29

Polígono de jardinería

Vértice	X	Y
1	810389.13	1744541.42
2	810407.87	1744500.49
3	810406.22	1744500.99
4	810405.56	1744502.56
5	810402.62	1744509.65
6	810401.28	1744512.41
7	810392.71	1744532.28
8	810391.45	1744534.53
9	810388.57	1744541.20

[Handwritten signature]

Casa Hackert



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 Flores
Año de Magón
PROFESOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0110/12/21

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0819-2022.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 14 de 20

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 04 de julio de 2022.

2.- La presente autorización tendrá las siguientes vigencias de acuerdo a lo establecido en su cronograma de actividades: un mes para la etapa de preparación del sitio (incluye el cambio de uso del suelo), misma que empezará a contar el día siguiente en que obtenga la resolución en materia de cambio de uso de suelo; seis meses para la etapa de movimiento de tierras la cual empezará a contar al termina la etapa de preparación del sitio; 14 meses para la construcción la cual empezará a contar dos meses después de iniciar la etapa de movimiento de tierras; y 50 años para la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto** la cual corresponde a la vida útil del mismo y comenzará al concluir la etapa de construcción.

Dichos periodos podrán ser ampliados a solicitud del **promovente**, de acuerdo a lo que establece el Artículo 31 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los términos y condicionantes del presente resolutive, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación establecidas por el **promovente** en la **MIA-P** presentada, además de justificar y fundamentar el plazo adicional que solicite, indicando detalladamente las obras y/o actividades que pretende realizar en el plazo adicional solicitado. 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 **promovente**, o 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 diferentes 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 sujeto 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.

"Casa Hackert"

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**
 100 años de su nacimiento

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 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 **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 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.

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 24 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 **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Delegación determina que el **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, mitigación, y/o compensación que propuso en la **MIA-P** del **proyecto**, y conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES:

1. El **promovente** deberá presentar ante esta Delegación para su seguimiento, en un plazo de un mes contado 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 **promovente** deberá presentar a la Delegación de la PROFEPA en el estado de Oaxaca, copia de dicho programa, ejecutarlo e ingresar de manera anual ante esta Delegación, un reporte de los resultados obtenidos de dichas actividades, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**.

2. Con el objeto de conservar la biodiversidad presente en el área del **proyecto** y en particular de individuos de las especies catalogadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 que se refiere a la "Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones de inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo", que pudieran encontrarse, y con fundamento en lo que dispone el Artículo 79 de la LGEEPA que establece, en su fracción I, que para la preservación y aprovechamiento sustentable de flora y fauna silvestres, deberán considerarse entre otros, el criterio de la preservación de la biodiversidad y del hábitat natural de las especies de flora y fauna que se encuentran en el territorio nacional y en las zonas donde la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, y en su fracción III que las especies amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial deben ser preservadas, así como en el Artículo 83, primer párrafo de la misma Ley, el cual establece que el aprovechamiento de los recursos naturales en áreas que sean el hábitat de especies de flora y fauna silvestres, especialmente de las endémicas, amenazadas o en peligro de extinción, deberá hacerse de manera que no se alteren las condiciones necesarias para la subsistencia, desarrollo y evolución de dichas especies, el **pro-**



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 Flores
Año de Magón
PROFESOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0110/12/21

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0819-2022.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 16 de 20

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 04 de julio de 2022.

movente deberá elaborar y presentar a esta Delegación en un plazo de (3) meses contados a partir de la fecha de recepción de esta autorización, una propuesta para llevar a cabo acciones de protección y conservación de flora y fauna, especialmente de las incluidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, y de las consideradas raras y endémicas de la zona. Dicho Programa deberá contener, por lo menos la siguiente información:

Acciones de protección y conservación de flora silvestre.

- a) Objetivos y alcances.
- b) Identificación y cuantificación de las especies de flora silvestre que, considerando su importancia biológica dentro de los tipos de vegetación a las que pertenecen, puedan ser susceptibles de protegerse y conservarse, independientemente o no de estar listadas en la norma oficial mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.
- c) Justificación de las técnicas seleccionadas para realizar el rescate por especies. En caso de que no sea factible conservar la totalidad de los individuos deberá contemplarse el rescate de partes de ellos (frutos, semillas, esquejes, hijuelos) para su posterior desarrollo en el vivero y ulterior plantación en las áreas destinadas a la revegetación.
- d) Propuesta de las acciones para el albergue temporal y control del número total de los ejemplares que se vayan rescatando y que requieran ser mantenidos bajo cuidado antes de su plantación final.
- e) Acciones emergentes para cuando la sobrevivencia de los ejemplares sea menor al 85% del total de los individuos, con base en los datos obtenidos en los incisos b) y d) anteriores, considerando un período de seguimiento de por lo menos cinco años.
- f) Definición de los indicadores de seguimiento de las medidas a utilizar que ofrezcan evidencia del resultado del rescate y la reubicación realizada (por ejemplo: porcentaje de sobrevivencia de los ejemplares reubicados).
- g) Estimación de los costos involucrados en la elaboración e instrumentación de las acciones, desglosando el costo de todas y cada una de ellas, así como los costos directos e indirectos.
- h) Calendarización de actividades y acciones a desarrollar.
- i) Medidas de mitigación o compensación adicionales derivadas de los posibles impactos no considerados y originados por la aplicación de las acciones.

Asimismo deberá presentar a esta Delegación en un plazo que no deberá exceder de tres (3) meses posteriores a la recepción del presente oficio, un Programa de reforestación con especies nativas a efectos de compensar la afectación del área forestal intervenida y garantizar una superficie a la afectada en una relación 1:2 (es decir por el total del área afectada compensar una vez más, o cuando menos 0.17 hectáreas), además de compensar en la misma proporción las áreas libres o que no presentan vegetación forestal en el predio natural, dado que son áreas que juegan un papel de filtración de agua pluvial, regulación del microclima, y áreas de desarrollo de ciclos de fauna silvestre, tales como anidación de aves de la región. Esta medida deberá ser independiente de las actividades de rescate y reubicación de ejemplares. Dicho programa deberá contemplar al menos, los siguientes puntos:

- a. La ubicación de las superficies a reforestar, así como la calendarización de las etapas para la ejecución de la reforestación.
- b. Las especies vegetales a utilizar, justificando su inclusión y la proporción en las que serán empleadas; no deberán incluirse especies exóticas, únicamente especies nativas, conforme a la estructura y composición presentes en el sitio, considerando una superficie mínima similar a la superficie afectada por el desarrollo del proyecto.
- c. Distancia de plantación (trazado), tomando en cuenta las características biológicas de las especies que pretenden utilizarse.
- d. La descripción del manejo técnico al que serán sometidas las especies desde la fase de plantación hasta la de establecimiento, así como la reposición de aquellos individuos que mueran, para mantener la densidad originalmente considerada.
- e. Los indicadores que se emplearán para evaluar la eficiencia del programa.

Acciones de protección y conservación de fauna silvestre.

El **promoviente** deberá realizar acciones de protección y conservación de fauna silvestre, especialmente de la incluida en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, debiendo asignar en los diferentes frentes de trabajo a personal capacitado y destinado al rescate de los individuos de fauna presentes en el sitio que pudieran estar en riesgo y su respectiva reubicación en áreas previamente seleccionadas bajo criterios técnicos y biológicos.

Los resultados de dichas acciones deberán registrarse en la bitácora de campo que incluya la descripción de actividades realizadas cuya copia deberá incorporarse en el informe de cumplimiento señalado en el **Término Noveno** del presente.

La bitácora deberá contener la siguiente información:

- Identificación de las especies de fauna que fueron reubicadas.
- Localización de las áreas destinadas para la reubicación de especies, especificando los criterios técnicos y biológicos aplicados para su selección.
- Descripción de las técnicas empleadas para realizar el manejo de los individuos de las especies de la fauna silvestre rescatadas.

Dichas acciones deberán ser coordinadas por un experto en la materia. Para efecto de cumplimiento de esta condicionante, el promoviente deberá incorporar al informe solicitado en el **Término Noveno** del presente los resultados de estas acciones acompañados de sus respectivos anexos fotográficos que las ponga en evidencia.

3. Llevar a cabo la estabilización y protección de taludes, para evitar los riesgos de deslizamiento o colapso de los mismos, y garantizar la máxima estabilidad estructural, y a la vez tener una inclinación que permita la retención de material, con ello permitir condiciones para la revegetación de dichos taludes. Asimismo, reincorporar la materia orgánica al suelo mediante la pica y dispersión de material vegetal producto de la remoción de vegetación.
4. Durante la operación, funcionamiento y mantenimiento del **proyecto** las instalaciones deberán contar con equipos ahorradores de agua en cocinas, lavabos, sanitarios y regaderas.
5. 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**.
6. Deberá implementar un programa interno de mantenimiento y prevención de accidentes, así como determinar las zonas de seguridad del sitio, señalamiento, y equipo de emergencia en caso de siniestros. De tal forma que se cumpla con la normatividad respectiva.
7. 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.
8. Deberá reforestar las áreas verdes del proyecto únicamente con especies nativas.
9. Deberá dar cumplimiento a las medidas 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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 **Ricardo Flores Magón**
Año de la Revolución Mexicana
PRESENCIA DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0110/12/21

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0819-2022.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 18 de 20

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 04 de julio de 2022.

10. El **proyecto** deberá apegarse a las especificaciones establecidas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Bahías de Huatulco

11. El promovente, en un periodo no mayor a 180 días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción del presente dictamen, deberá presentar ante esta autoridad para después ejecutarlo, un proyecto para compensar el impacto ambiental negativo que sus obras y actividades provocaran al ambiente por la disminución de la infiltración del agua de lluvia, dicho proyecto, deberá contemplar un sistema de captación y almacenamiento de toda el agua pluvial que capte toda la superficie del proyecto, agua que deberá ser utilizada para el riego de las áreas verdes del proyecto y los excedentes deberán ser conducidas **a través de un sistema de obras de infiltración debidamente monitoreado para garantizar que la calidad del agua que llegue al subsuelo cumpla con la normatividad aplicable, sin poner en riesgo el equilibrio del acuífero.**

12. 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 prevea 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 **promovente** presentará a esta Delegación, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un programa de restauración ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio y a la demolición, retiro y/o uso alternativo de la construcción llevada a cabo. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que el **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

Queda estrictamente prohibido al **promovente**:

- j) Realizar en las distintas fases del **proyecto** la captura, caza, comercialización o retención de flora y fauna silvestre, tanto marina como terrestre.
- k) Atentar contra la vida de aves silvestres que habitan en el área de influencia del proyecto.
- l) Disponer de manera incorrecta los residuos sólidos urbanos generados por las actividades propias del **proyecto**.
- m) Realizar actividades fuera del polígono autorizado para el proyecto.
- n) Utilizar bancos de material y de tiro en sitios con vegetación forestal, que no cuenten con la autorización correspondiente.
- o) 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.
- p) 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.
- q) 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, el promovente será la responsable de la limpieza y remediación de dichos sitios.

9.- 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.

10.- El **promovente**, deberá solicitar y obtener la autorización de Cambio de Uso de Suelo de conformidad con lo establecido en los artículos 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, y 139, 141, 143 y 144 de su Reglamento.

11.- El **promovente** deberá iniciar el trámite de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en un término **improrrogable** no mayor de 60 días hábiles contados a partir de la emisión de la presente resolución.

Casa Hackert"

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


MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES


2022 Flores
 Año de Magón
 GOBIERNO FEDERAL

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

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

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

14.- La presente resolución a favor del **promovente** es personal. Por lo que de conformidad con al 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.

15.- 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.

16.- 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.

17.- 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.

18.- 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.

19.- Se hace del conocimiento a el **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 Ley Federal de Procedimiento Administrativo.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0110/12/21

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0819-2022.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 20 de 20 Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 04 de julio de 2022.

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

**ATENTAMENTE
LA ENCARGADA DE DESPACHO**

LCDA. MARÍA DEL SOCORRO ADRIANA PÉREZ GARCÍA

ESTADO DE OAXACA

"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 Titular¹ de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, previa designación, firma el presente la Subdelegada de Planeación y Fomento Sectorial."



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 MINUTARIO.

MSAPG/GPMP/DCS

