



PDMAR, S.A. DE C.V.
PRESENTE.

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), correspondiente al proyecto "**Lote 08, Manzana 2, Corredor Turístico Santa Cruz, Bahías de Huatulco, Oaxaca**", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, presentado por el C. Pedro Camacho Correa en su carácter de Administrador Único de la empresa PDMAR, S.A. de C.V., en lo sucesivo el **promoviente**, con pretendida ubicación en Lote 08, Manzana 2, Corredor Turístico La Crucecita-Santa Cruz en Bahías de Huatulco, Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca, y

RESULTANDO

- I. Que el 03 de julio de 2023, ingresó ante esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, el escrito de fecha 26 de mayo del mismo año, mediante el cual el C. Pedro Camacho Correa en su carácter de Administrador Único de la empresa PDMAR, 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 200A2023TD037.
- II. Que el 10 de julio de 2023, registrado con el número 20DFI-01617/2307, el **promoviente** ingresó a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca la publicación del extracto de la manifestación de impacto ambiental del **proyecto** a través del periódico Noticias de fecha 04 de julio de 2023.
- III. Que con fecha 31 de julio de 2023, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0670-2023, notificó el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental al municipio de Santa María Huatulco, Pochutla, Oaxaca; con el fin de que hiciera las manifestaciones que juzgara oportunas al proyecto en referencia. Sin que a la fecha exista respuesta.
- IV. Que con oficio de fecha 31 de julio de 2023, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0671-2023, notificó el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental a la Secretaría de Medio Ambiente, Biodiversidad, Energías y Sostenibilidad del Estado de Oaxaca; con el fin de que hiciera las manifestaciones que juzgara oportunas al proyecto en referencia. Sin que a la fecha exista respuesta.

CONSIDERANDO

- 1. Esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca 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 IX, 30, 34, 35, 35 Bis, 35 Bis 1 y 35 Bis 3 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 1, 4 fracción I, III, 5º inciso Q), 9, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 44, 45, 47 y 50 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 33, 34 y 35 fracción X, inciso c del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; 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

"Lote 08, Manzana 2, Corredor Turístico Santa Cruz, Bahías de Huatulco, Oaxaca"



Artículos 28 fracción IX (Desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros) de la LGEEPA y 5º inciso 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 Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca 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 Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca 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** ocupa una superficie total de 1,495.85 m², que comprende planta baja, primer nivel, segundo nivel, tercer nivel y área de azotea, quedando la distribución de superficies de la siguiente manera:

Nivel de Proyecto	Obras que integran el Nivel	Breve Descripción
Planta Baja	Locales comerciales con cocina- Bodegas-Sanitarios	Con espacio porticado de 5.00 m de ancho y 5.00 m de altura, utilizable para comercio, con espacio de almacenamiento de Residuos Sólidos Urbanos (RSU)
	Restricción de fondo de terreno de 4.00 m	
	Área de bodega	Guarda de herramienta de trabajo, escobas, mangueras, palas, equipo de jardinería
	Área de esparcimiento	<ul style="list-style-type: none"> • Terraza con pavimentos permeables • Alberca • Área de sanitarios • Cuarto de máquinas para alberca
Escalera y elevadores	Escaleras abiertas y elevador panorámico	ZONAS DE INTER COMUNICACIÓN



Nivel de Proyecto	Obras que Integran el Nivel	Breve Descripción
		VERTICAL POR MEDIO DE ESCALERAS Y ELEVADOR Ubicado en planta baja con acceso vehicular para el retiro de los mismos
	Área de depósito de desechos	ÁREA DE DEPOSITO DE DESECHOS SÓLIDOS DE ÁREA HABITACIONAL Y COMERCIAL, DE FÁCIL ACCESO PARA SER RETIRADOS POR MEDIOS MANUALES
Primer nivel	Área de suites	Con espacio utilizable para terrazas privadas de las unidades habitacionales con pasillo, escalinatas y elevador de intercomunicación
	Escalera y elevadores	Escaleras abiertas y elevador panorámico ZONAS DE INTER COMUNICACIÓN VERTICAL POR MEDIO DE ESCALERAS Y ELEVADOR
Segundo nivel	Área de suites	SUITES: 2 recamaras, 2 baños, estancia, comedor- cocina
	Escalera y elevadores	Escaleras abiertas y elevador panorámico ZONAS DE INTER COMUNICACIÓN VERTICAL POR MEDIO DE ESCALERAS Y ELEVADOR
Tercer nivel	Área de suites	SUITES: 2 recamaras, 2 baños, estancia, comedor- cocina
	Escalera y elevadores	Escaleras abiertas y elevador panorámico ZONAS DE INTER COMUNICACIÓN VERTICAL POR MEDIO DE ESCALERAS Y ELEVADOR
	Restaurante	Área local comercial LOCAL COMERCIAL "RESTAURANTE", COCINA, SANITARIOS y TERRAZAS
Área de azotea	Escalera y elevadores	Escaleras abiertas y elevador panorámico ZONAS DE INTER COMUNICACIÓN VERTICAL POR MEDIO DE ESCALERAS Y ELEVADOR
	Área abierta tipo terraza (extensión del restaurante)	ROOF GARDEN ACCESO CON ESCALERA Y ELEVADOR, ÁREA DE ESPARCIMIENTO EXTENSIÓN COMO
	Área de tinacos	ÁREA ABIERTA DE LOCAL DEL 3er NIVEL
	Área de equipos de aire acondicionado	ZONA SE TINACOS SIN ACCESO PUBLICO, ZONA DE UBICACIÓN DE EQUIPOS AIRE ACONDICIONADO
<ul style="list-style-type: none"> Superficie total del lote: 1,495.85 m² Superficie total de desplante de obra civil: 899.801 m² Superficie total de área libre: 586.049 m² Superficie total construida 3534.197 m² 		

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio.

Limpieza general del lote. Involucra el retiro de toda basura circundante y en caso de haber vegetación herbácea el retiro de la misma. Esta actividad realizará actividades de limpieza y remoción de herbáceas de temporal presentes en la superficie del lote, con apoyo de herramienta manual, para posteriormente colocar

Lote 08, Manzana 2, Corredor Turístico Santa Cruz, Bahías de Huatulco, Oaxaca"



los residuos generados en bolsas plásticas biodegradables y darles disposición final en el sistema de recolección de residuos sólidos urbanos del Centro Turístico Integralmente Planeado (CIP) de Bahías de Huatulco.

A la par se realizarán actividades de recolección de Residuos Sólidos Urbanos (papel, plástico y metal), estos productos del paso de personas que transitan el Corredor Turístico. Residuos que se recolectarán con apoyo de herramienta manual y que se mantendrán en bolsas plásticas biodegradables para darles disposición final en el sistema de recolección de residuos sólidos urbanos del Centro Turístico Integralmente Planeado (CIP) de Bahías de Huatulco.

Construcción.

Instalaciones provisionales o temporales. Integra la ubicación e instalación de áreas que van a coadyuvar con las actividades constructivas, por lo tanto, son provisionales, sus funciones son facilitar, asegurar el material utilizado y brindar servicios a los trabajadores, en el lote se pretende instalar las siguientes obras provisionales:

- Bodega temporal (resguardo y abastecimiento de materiales de construcción).
- Almacén provisional (resguardo de herramientas y equipo de construcción).
- Comedor.
- 2 sanitarios (1 sanitario por cada 15 personas).
- 2 regaderas.

Estos espacios se construirán con láminas o madera desmontables, con el fin de adecuarlos durante el desarrollo de la construcción y retirarlos al final de ésta.

Trazo y nivelación. Con apoyo de una brigada de topografía se dan los trazos iniciales, estableciendo niveles; con planos del proyecto localizar, alinear, ubicar y marcar en el terreno o en la superficie de construcción los ejes principales, paralelos y perpendiculares señalados en el plano del proyecto, de cada uno de los espacios donde se procederá a desplantar la cimentación de estructuras y nivelación de los trabajos que se efectúan para conocer la diferencia de alturas de uno o varios puntos con respecto a uno conocido, denominado banco de nivel; dando la precisión del trabajo.

Cortes y excavaciones. Es la actividad necesaria para la remoción y extracción de materiales del suelo o terreno, para alcanzar el nivel de desplante de la cimentación, el procedimiento para la excavación es por medios mecánicos. Los taludes y el fondo de la excavación serán terminados y afinados ajustándose a las secciones indicadas en el proyecto. Las piedras sueltas, derrumbes y en general todo material inestable del interior de la cepa será removido. En todos los casos anteriores y como parte complementaria de estas actividades, se considera el acarreo del producto de la excavación de forma manual con carretilla dentro de obra, según sea el caso, para grandes volúmenes de obra será retirado en camiones volteo de 7 m³. Para el caso de las excavaciones de toda la infraestructura proyectada, serán utilizados para relleno en toda la obra civil.

Cimentación. Será construida en función de la capacidad de carga del terreno, se garantizará la estabilidad y evitando daños a los materiales estructurales y no estructurales. Todo de acuerdo con las especificaciones de los planos estructurales, los cuales nos indican el volumen de concreto armado y la cantidad de acero requerido para cada partida asignada. Se debe tener en consideración que los empalmes de las varillas varían de acuerdo con el espesor de la varilla de acero y sean los correctos, ya que sus dimensiones están especificadas en dichos planos. La cimentación será a base de zapatas aisladas y zapatas corridas de concreto armado de acuerdo con la ubicación en plano estructural, medidas indicadas en plano y dependiendo de las especificaciones estructurales para la estructura de cada edificio.

En la cimentación se utilizará acero entre varillas corrugadas del #3, #4, #5, #6, #8, alambrón y alambre recocido, concreto premezclado $f_c = 250 \text{ kg/cm}^2$ y concreto hecho en obra.

Estructuras. Para la construcción de las estructuras que ocuparan los edificios, se está considerando una estructura con base de marcos rígidos y muros según sea la especificación del proyecto estructural. Las



cadenas, castillos, columnas y trabes son elementos estructurales de carga con base de concreto armado. Los momentos en la columna son más grandes, por lo que requiere mayor área de acero que en un castillo. La compresión en la columna es más grande que en un castillo (este no soporta peso estructural), por lo que se requiere de más área de concreto, la adecuada selección de su tamaño, forma, dimensiones y composición influyen de manera directa en su capacidad de carga, el cálculo estructural de la columna establece las características que la definen (dimensiones y cantidad de materiales). El recubrimiento de estas estructuras serán con mezcál de mortero, cemento, arena en una proporción 1:5. Para el caso de la alberca se aplicará azulejo veneciano en tonos específicos. En el caso de los muros divisorios, estos serán con base de tabicón de cemento-arena, de dimensiones 10x14x28 cm, junteado también con mezcla de mortero, cemento, arena 1:4.

Instalaciones hidráulicas. Se contará con un sistema de redes a base de cisternas, tanques de almacenamiento en azoteas distribuido por tuberías de tubo plus. El consumo de agua será suministrado a través de la red de sistema de agua pública.

Instalaciones sanitarias. Se harán conforme al trazo referenciado de los planos correspondientes y se utilizará tubería la cual será conectada al servicio sanitario existente, misma que canalizará las aguas al colector y posteriormente a la planta de tratamiento de Chahué.

Instalaciones eléctricas. El suministro de electricidad provendrá de la red general a cargo de la CFE, se está considerando la posible colocación de paneles solares y/o transformador de energía eléctrica particular. Se colocarán alimentadores del tablero general y las instalaciones interiores (iluminación, interruptores, tomacorrientes), también instalará un tablero general que se conecta directamente con la red de energía eléctrica pública.

Instalaciones y acabados generales. Esta actividad tiene que ver con la colocación de pintura vinílica, texturizado y alisado de muros, de acuerdo con el diseño. La intención es utilizar materiales y texturas que vayan acorde con el entorno natural, muros exteriores con acabado de aplanado acabado fino o pasta lisa, etc.

Colocación de mobiliario. Instalación de mueblería.

Limpieza en obra civil. Una vez terminada la etapa constructiva, se procederá a la limpieza, retirando la totalidad de los materiales, escombros y residuos de materiales sobrantes; en todos los ambientes interiores y exteriores de la construcción.

Operación y mantenimiento.

Operaciones propias del proyecto y servicios. Durante esta actividad se brindarán los servicios propios de un hotel y renta de locales comerciales. Dentro de los servicios del hotel se contempla la renta de habitaciones, servicio de limpieza general del hotel, servicio de restaurante, áreas de esparcimiento (terrazas, alberca, sanitarios), actividades que se realizarán diariamente.

Revisiones y mantenimiento preventivo a los elementos que integran el proyecto. Estas actividades contemplan la revisión y mantenimiento de todas las instalaciones y obras que integran el proyecto, que permitan en su momento solicitar ampliar el plazo de tiempo de vida.

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 IX y 30 de la LGEEPA, así como el artículo 5, inciso 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 024 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 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, reusó y reciclaje de los residuos sólidos municipales para disminuir la cantidad que se entrega al servicio de limpia municipal. Así mismo los residuos orgánicos serán composteados para la obtención de abono orgánico.

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

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

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

De acuerdo con el **promoviente** el Sistema Ambiental (SA) quedó definido 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 los elementos biofísicos que determinan sus características y su tendencia de desarrollo, para ello se consideran sus características bióticas y su relación con los elementos antropológicos, más allá del espacio físico del proyecto y su infraestructura relacionada.

El SA se ubica dentro de un clima cálido (temperatura media anual mayor de 22°C), subhúmedo (aquellos cuyo régimen de lluvias es de verano y presentan sequía en invierno), menos húmedo (con cociente P/T menor de 43.2), régimen de lluvia de verano (cuando el mes de máxima precipitación cae dentro del período de mayo-octubre, y este mes recibe por lo menos diez veces mayor cantidad de precipitación que el mes más seco del año), porcentaje de lluvia invernal < 5.

El SA se ubica en la provincia fisiográfica denominada "Sierra Madre del Sur", clave XII, la cual se extiende a lo largo y muy cerca de la costa del Pacífico con una dirección general de noroeste a sureste, su altitud es casi constante de poco más de 2000 m, en ella nacen varias corrientes que desembocan en el océano pacífico y en su vertiente interior se localizan las cuencas de los Río Balsas, Verde y Tehuantepec.

Los tipos de suelo existentes son: regosoles, estos suelos ocupan el primer lugar de dominancia con 33.09% de la superficie estatal. Se caracterizan por presentar un horizonte A ócrico, o bien, un horizonte gléyico a más de 50 cm de profundidad. Litosoles, son suelos menores de 10 cm de profundidad que están limitados por un estrato duro, continuo y coherente. La delgada capa superficial es, por definición,



un horizonte A ócrico. Ocupan 20.04% de la superficie estatal, principalmente en topoforamas de sierras de la porción noroeste y suroeste del estado.

El SA pertenece a la Región Hidrológica 21 (RH 21) Costa de Oaxaca (Puerto Ángel), clave de cuenta B, cuenca Río Copalita y Otros, subcuenca San Pedro Pochutla. La cuenca del Río Copalita se localiza al sur del estado de Oaxaca, entre las coordenadas 16°15'34" norte, 96°34'42" oeste y 15°47' norte, 96°30' oeste y cubre una superficie de 220,540 ha. Limita al norte con la cuenca del Río Tehuantepec, al sur con el Océano Pacífico, al este con la cuenca del Río Astatata y al oeste con la cuenca del Río Colotepec.

De acuerdo al promovente la vegetación presente en la zona de influencia del sitio se ha visto afectada por las actividades antropogénicas de la zona, entre las cuales destacan el crecimiento de las zonas urbanas y en el sitio del proyecto actualmente no existe vegetación forestal que se tenga que remover, toda vez que en su momento el sitio contó con las autorizaciones ambientales para realizar las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por lo cual el proyecto no se desarrollará en zonas donde exista vegetación original, más bien con un grado de deterioro. En referencia a la fauna, debido a que el sitio del proyecto se encuentra sin cobertura vegetal, no se albergan especies de fauna silvestre, asimismo, el proyecto no contempla el aprovechamiento de flora o fauna, por lo cual las especies no se verán afectadas, sin embargo, se tomarán las medidas necesarias.

IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, ASÍ COMO SUS MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN.

8. Que en atención a lo establecido en la fracción V del artículo 12 del Reglamento de la LGEEPA (REIA), el **promovente** de acuerdo con la información presentada en la MIA-P identificó como impactos ambientales significativos que se pudieran generar por el desarrollo del **proyecto** los siguientes:

1. 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. 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 generará el mayor impacto por este tipo de residuos.
6. Riesgo de contaminación por residuos sólidos, y desperdicios producto de los trabajos en las diferentes etapas.
7. Alteración en el paisaje al integrarse en el sitio del proyecto estructuras permanentes ajenas a las nativas.

Efecto de lo anterior el **promovente** estableció medidas que pretenden prevenir, controlar, mitigar y compensar los impactos ambientales que pudiera generar el desarrollo del **proyecto**, las cuales consisten en la elaboración e implementación de las siguientes actividades y/o programas:

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



- f) Las aguas residuales serán canalizadas a la red sanitaria municipal toda vez que el sitio del proyecto cuenta con los servicios básicos de urbanización.
- g) Establecimiento de un programa de mantenimiento para cada una de las instalaciones.

Al respecto, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca 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 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. Deberá delimitar 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. Deberá elaborar de un programa integral de manejo y disposición final de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial.
 5. Para el sitio donde se localiza el proyecto, en su momento se presentó ante la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental una manifestación de impacto ambiental y obtuvo la autorización correspondiente mediante oficio número SGPA/DGIRA/DG/0193/09 de fecha 30 de enero de 2009; asimismo, se realizó el trámite en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y obtuvo la autorización en esta materia mediante oficio número SGPA/DGGFS/712/1278/09 de fecha 03 de junio de 2009.
 6. Conforme el Programa de Desarrollo Urbano del centro de Población de Bahías de Huatulco, municipio de Santa María Huatulco, se definieron las estrategias de desarrollo para el sitio, y define los objetivos para propiciar las condiciones urbanas que permiten los asentamientos humanos actuales y futuros en un entorno de calidad ambiental, urbanística y socioeconómica en su entorno inmediato, por lo que el sitio de proyecto tiene todos los servicios básicos, como caminos de acceso pavimentados, red de agua potable, red de drenaje sanitario, planta de tratamiento de aguas residuales, energía eléctrica, alumbrado público y servicios de limpieza, lo cual hace viable la implementación del proyecto con relación a la infraestructura existente. Asimismo, el sitio del proyecto contó con las autorizaciones ambientales en materia de cambio de uso de suelo e impacto ambiental para realizar las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por lo cual con la implementación del proyecto no se afectará el componente flora y fauna. En general el sitio se localiza en una zona con constante crecimiento urbano donde se puede encontrar diversa infraestructura dirigida a ofertar servicio al turismo por lo que se encuentra impactado en su totalidad.
 7. El proyecto se ubica en la UGA 024 del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio del Estado de Oaxaca (POERTEO), con política ambiental de aprovechamiento sustentable, con uso recomendado para asentamientos humanos, y con uso no recomendado para el turismo, este último resulta ser incongruente, ya que el proyecto, tiene los atributos de tipo socioeconómico desde su origen, hay que mencionar que los atributos ambientales de la



zona Huatulco ha dado la factibilidad para el desarrollo de esta actividad que se lleva a cabo desde el año de 1985 cuando comenzaron las obras para convertir a Huatulco en el quinto Centro Íntegramente Planeado de FONATUR, mucho antes que se emitiera el POERTEO. Además las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas en la MIA-P y la información complementaria disminuyen sensiblemente el deterioro ambiental, sumado a que el proyecto no se ubica en zonas inundables, no se realizarán obras en zonas riparias y no modificarán cauces naturales o escurrimientos perennes y temporales.

- 8. 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 Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca 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 mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada en la **MIA-P**, como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que disponen los Artículos 8, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4, 5 fracciones II y X, 28 fracción IX, 33, 34, 35 primer párrafo, fracción II y último párrafo, 35 Bis último párrafo, y 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3 fracciones IX, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, III, IV y VII, 5, inciso Q), 9, 10, fracción II, 12, 14, 37, 38, 39, 44, 45, fracción II, 46 fracción I, 47 primer párrafo, 48 y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 2, fracción XXX, 33, 34 y 35 fracción X 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 Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca 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:

TÉRMINOS

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 "**Lote 08, Manzana 2, Corredor Turístico Santa Cruz, Bahías de Huatulco, Oaxaca**", promovido por el C. Pedro Camacho Correa en su carácter de Administrador Único de la empresa PDMAR, S.A. de C.V., con pretendida ubicación en Lote 08, Manzana 2, Corredor Turístico La Crucecita-Santa Cruz en Bahías de Huatulco, Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca.

El proyecto ocupa una superficie total de 1,495.85 m², que comprende planta baja, primer nivel, segundo nivel, tercer nivel y área de azotea, quedando la distribución de superficies de la siguiente manera:

Nivel de Proyecto	Obras que Integran el Nivel	Breve Descripción
Planta Baja	Locales comerciales con cocina- Bodegas-Sanitarios	Con espacio porticado de 5.00 m de ancho y 5.00 m de altura, utilizable para comercio, con espacio de almacenamiento de Residuos Sólidos Urbanos (RSU)
	Restricción de fondo de terreno de 4.00 m	
	Área de bodega	Guarda de herramienta de trabajo, escobas, mangueras, palas, equipo de jardinería
	Área de esparcimiento	• Terraza con pavimentos

"Lote 08, Manzana 2, Corredor Turístico Santa Cruz, Bahías de Huatulco, Oaxaca"



Nivel de Proyecto	Obras que Integran el Nivel	Breve Descripción
		permeables • Alberca • Área de sanitarios • Cuarto de máquinas para alberca
	Escalera y elevadores	Escaleras abiertas y elevador panorámico ZONAS DE INTER COMUNICACIÓN VERTICAL POR MEDIO DE ESCALERAS Y ELEVADOR
	Área de depósito de desechos	Ubicado en planta baja con acceso vehicular para el retiro de los mismos ÁREA DE DEPOSITO DE DESECHOS SÓLIDOS DE ÁREA HABITACIONAL Y COMERCIAL, DE FÁCIL ACCESO PARA SER RETIRADOS POR MEDIOS MANUALES
Primer nivel	Área de suites	Con espacio utilizable para terrazas privadas de las unidades habitacionales con pasillo, escalinatas y elevador de intercomunicación
	Escalera y elevadores	Escaleras abiertas y elevador panorámico ZONAS DE INTER COMUNICACIÓN VERTICAL POR MEDIO DE ESCALERAS Y ELEVADOR
Segundo nivel	Área de suites	SUITES: 2 recamaras, 2 baños, estancia, comedor- cocina
	Escalera y elevadores	Escaleras abiertas y elevador panorámico ZONAS DE INTER COMUNICACIÓN VERTICAL POR MEDIO DE ESCALERAS Y ELEVADOR
Tercer nivel	Área de suites	SUITES: 2 recamaras, 2 baños, estancia, comedor- cocina
	Escalera y elevadores	Escaleras abiertas y elevador panorámico ZONAS DE INTER COMUNICACIÓN VERTICAL POR MEDIO DE ESCALERAS Y ELEVADOR
	Restaurante	Área local comercial LOCAL COMERCIAL "RESTAURANTE", COCINA, SANITARIOS Y TERRAZAS
Área de azotea	Escalera y elevadores	Escaleras abiertas y elevador panorámico ZONAS DE INTER COMUNICACIÓN VERTICAL POR MEDIO DE ESCALERAS Y ELEVADOR
	Área abierta tipo terraza (extensión del restaurante)	ROOF GARDEN ACCESO CON ESCALERA Y ELEVADOR, ÁREA DE ESPARCIMIENTO EXTENSIÓN COMO ÁREA ABIERTA DE LOCAL DEL 3er NIVEL
	Área de tinacos	
	Área de equipos de aire acondicionado	ZONA SE TINACOS SIN ACCESO PUBLICO, ZONA DE UBICACIÓN DE EQUIPOS AIRE ACONDICIONADO
<ul style="list-style-type: none"> • Superficie total del lote: 1,495.85 m² • Superficie total de desplante de obra civil: 899.801 m² • Superficie total de área libre: 586.049 m² • Superficie total construida 3534.197 m² 		

[Handwritten signature]



En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio.

Limpieza general del lote. Involucra el retiro de toda basura circundante y en caso de haber vegetación herbácea el retiro de la misma. Esta actividad realizará actividades de limpieza y remoción de herbáceas de temporal presentes en la superficie del lote, con apoyo de herramienta manual, para posteriormente colocar los residuos generados en bolsas plásticas biodegradables y darles disposición final en el sistema de recolección de residuos sólidos urbanos del Centro Turístico Integralmente Planeado (CIP) de Bahías de Huatulco.

A la par se realizarán actividades de recolección de Residuos Sólidos Urbanos (papel, plástico y metal), estos productos del paso de personas que transitan el Corredor Turístico. Residuos que se recolectarán con apoyo de herramienta manual y que se mantendrán en bolsas plásticas biodegradables para darles disposición final en el sistema de recolección de residuos sólidos urbanos del Centro Turístico Integralmente Planeado (CIP) de Bahías de Huatulco.

Construcción.

Instalaciones provisionales o temporales. Integra la ubicación e instalación de áreas que van a coadyuvar con las actividades constructivas, por lo tanto, son provisionales. Estas sus funciones están el facilitar, asegurar el material utilizado y brindar servicios a los trabajadores, en el lote se pretende instalar las siguientes obras provisionales:

- Bodega temporal (resguardo y abastecimiento de materiales de construcción).
- Almacén provisional (resguardo de herramientas y equipo de construcción).
- Comedor.
- 2 sanitarios (1 sanitario por cada 15 personas).
- 2 regaderas.

Estos espacios se construirán con láminas o madera desmontables, con el fin de adecuarlos durante el desarrollo de la construcción y retirarlos al final de ésta.

Trazo y nivelación. Con apoyo de una brigada de topografía se dan los trazos iniciales, estableciendo niveles; con planos del proyecto localizar, alinear, ubicar y marcar en el terreno o en la superficie de construcción los ejes principales, paralelos y perpendiculares señalados en el plano del proyecto, de cada uno de los espacios donde se procederá a desplantar la cimentación de estructuras y nivelación de los trabajos que se efectúan para conocer la diferencia de alturas de uno o varios puntos con respecto a uno conocido, denominado banco de nivel; dando la precisión del trabajo.

Cortes y excavaciones. Es la actividad necesaria para la remoción y extracción de materiales del suelo o terreno, para alcanzar el nivel de desplante de la cimentación, el procedimiento para la excavación es por medios mecánicos. Los taludes y el fondo de la excavación serán terminados y afinados ajustándose a las secciones indicadas en el proyecto. Las piedras sueltas, derrumbes y en general todo material inestable del interior de la cepa será removido. En todos los casos anteriores y como parte complementaria de estas actividades, se considera el acarreo del producto de la excavación de forma manual con carretilla dentro de obra, según sea el caso, para grandes volúmenes de obra será retirado en camiones volteo de 7 m³. Para el caso de las excavaciones de toda la infraestructura proyectada, serán utilizados para relleno en toda la obra civil.

Cimentación. Será construida en función de la capacidad de carga del terreno, se garantizará la estabilidad y evitando daños a los materiales estructurales y no estructurales. Todo de acuerdo con las especificaciones de los planos estructurales, los cuales nos indican el volumen de concreto armado y la cantidad de acero requerido para cada partida asignada. Se debe tener en consideración que los empalmes de las varillas varían de acuerdo con el espesor de la varilla de acero y sean los correctos, ya que sus dimensiones están especificadas en dichos planos. La cimentación será a base de zapatas aisladas y zapatas corridas de concreto



armado de acuerdo con la ubicación en plano estructural, medidas indicadas en plano y dependiendo de las especificaciones estructurales para la estructura de cada edificio.
En la cimentación se utilizará acero entre varillas corrugadas del #3, #4, #5, #6, #8, alambrozón y alambre recocido, concreto premezclado $f_c = 250 \text{ kg/cm}^2$ y concreto hecho en obra.

Estructuras. Para la construcción de las estructuras que ocuparan los edificios, se está considerando una estructura con base de marcos rígidos y muros según sea la especificación del proyecto estructural. Las cadenas, castillos, columnas y trabes son elementos estructurales de carga también con base de concreto armado. Los momentos en la columna son más grandes, por lo que requiere mayor área de acero que en un castillo. La compresión en la columna es más grande que en un castillo (este no soporta peso estructural), por lo que se requiere de más área de concreto, la adecuada selección de su tamaño, forma, dimensiones y composición influyen de manera directa en su capacidad de carga, el cálculo estructural de la columna establece las características que la definen (dimensiones y cantidad de materiales). El recubrimiento de estas estructuras serán con mezcla de mortero, cemento, arena en una proporción 1:5. Para el caso de la alberca se aplicará azulejo veneciano en tonos específicos. En el caso de los muros divisorios, estos serán también con base de tabicón de cemento, arena, de dimensiones 10x14x28 cm, junteado con mezcál de mortero, cemento, arena 1:4.

Instalaciones hidráulicas. Se contará con un sistema de redes a base de cisternas, tanques de almacenamiento en azoteas distribuido por tuberías de tubo plus. El consumo de agua será suministrado a través de la red de sistema de agua pública.

Instalaciones sanitarias. Se harán conforme al trazo referenciado de los planos correspondientes y se utilizará tubería la cual será conectada al servicio sanitario existente, misma que canalizará las aguas al colector y posteriormente a la planta de tratamiento de Chahué.

Instalaciones eléctricas. El suministro de electricidad provendrá de la red general a cargo de la CFE, se está considerando la posible colocación de paneles solares y/o transformador de energía eléctrica particular. Se colocará alimentadores del tablero general y las instalaciones interiores (iluminación, interruptores, tomacorrientes), también instalará un tablero general que se conecta directamente con la red de energía eléctrica pública.

Instalaciones y acabados generales. Esta actividad tiene que ver con la colocación de pintura vinílica, texturizado y alisado de muros, de acuerdo con el diseño. La intención es utilizar materiales y texturas que vayan acorde con el entorno natural, muros exteriores con acabado de aplanado acabado fino o pasta lisa, etc.

Colocación de mobiliario. Instalación de mueblería.

Limpieza en obra civil. Una vez terminada la etapa constructiva, se procederá a la limpieza, retirando la totalidad de los materiales, escombros y residuos de materiales sobrantes; en todos los ambientes interiores y exteriores de la construcción.

Operación y mantenimiento.

Operaciones propias del proyecto y servicios. Durante esta actividad se brindarán los servicios propios de un hotel y renta de locales comerciales. Dentro de los servicios del hotel se contempla la renta de habitaciones, servicio de limpieza general del hotel, servicio de restaurante, áreas de esparcimiento (terrazas, alberca, sanitarios), actividades que se realizarán diariamente.

Revisiones y mantenimiento preventivo a los elementos que integran el proyecto. Estas actividades contemplan la revisión y mantenimiento de todas las instalaciones y obras que integran el proyecto, que permitan en su momento solicitar ampliar el plazo de tiempo de vida.

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

V	X	Y	Área	V	X	Y	Área
---	---	---	------	---	---	---	------



1	807111.807	1744489.211	Polígono Lote 8	1	807111.723	1744491.693	Segundo nivel
2	807099.695	1744530.991	Polígono Lote 8	2	807110.287	1744496.635	Segundo nivel
3	807105.636	1744532.713	Polígono Lote 8	3	807111.639	1744497.028	Segundo nivel
4	807125.964	1744546.893	Polígono Lote 8	4	807110.318	1744501.585	Segundo nivel
5	807130.14	1744540.869	Polígono Lote 8	5	807108.962	1744501.191	Segundo nivel
6	807142.539	1744498.117	Polígono Lote 8	6	807107.305	1744506.912	Segundo nivel
1	807111.138	1744491.521	Planta baja	7	807109.232	1744507.47	Segundo nivel
2	807101.009	1744526.456	Planta baja	8	807109.364	1744507.013	Segundo nivel
3	807127.891	1744534.263	Planta baja	9	807111.688	1744507.685	Segundo nivel
4	807131.156	1744523.019	Planta baja	10	807110.887	1744510.405	Segundo nivel
5	807121.486	1744520.212	Planta baja	11	807110.104	1744513.106	Segundo nivel
6	807122.438	1744517.15	Planta baja	12	807107.857	1744512.453	Segundo nivel
7	807122.873	1744517.277	Planta baja	13	807107.99	1744511.994	Segundo nivel
8	807122.971	1744516.939	Planta baja	14	807106.002	1744511.418	Segundo nivel
9	807124.355	1744517.341	Planta baja	15	807104.507	1744516.566	Segundo nivel
10	807125.984	1744511.724	Planta baja	16	807105.863	1744516.959	Segundo nivel
11	807124.601	1744511.322	Planta baja	17	807104.396	1744522.03	Segundo nivel
12	807124.699	1744510.986	Planta baja	18	807103.036	1744521.634	Segundo nivel
13	807124.257	1744510.858	Planta baja	19	807101.403	1744527.267	Segundo nivel
14	807125.156	1744507.747	Planta baja	20	807105.645	1744528.496	Segundo nivel
15	807134.781	1744510.543	Planta baja	21	807105.435	1744529.223	Segundo nivel
16	807138.038	1744499.326	Planta baja	22	807110.951	1744530.83	Segundo nivel
1	807111.13	1744491.53	Primer nivel	23	807111.348	1744529.463	Segundo nivel
2	807100.84	1744527.11	Primer nivel	24	807122.555	1744532.712	Segundo nivel
3	807105.64	1744528.5	Primer nivel	25	807122.158	1744534.082	Segundo nivel
4	807105.43	1744529.23	Primer nivel	26	807127.509	1744535.635	Segundo nivel
5	807110.95	1744530.83	Primer nivel	27	807131.171	1744523.019	Segundo nivel
6	807111.35	1744529.47	Primer nivel	28	807121.557	1744520.229	Segundo nivel
7	807122.55	1744532.72	Primer nivel	29	807122.448	1744517.154	Segundo nivel
8	807122.16	1744534.09	Primer nivel	30	807122.883	1744517.28	Segundo nivel
9	807127.51	1744535.65	Primer nivel	31	807122.985	1744516.93	Segundo nivel
10	807131.17	1744523.02	Primer nivel	32	807124.364	1744517.343	Segundo nivel
11	807121.5	1744520.22	Primer nivel	33	807125.993	1744511.726	Segundo nivel
12	807122.45	1744517.16	Primer nivel	34	807124.61	1744511.325	Segundo nivel
13	807122.88	1744517.28	Primer nivel	35	807124.707	1744510.989	Segundo nivel
14	807122.98	1744516.95	Primer nivel	36	807124.272	1744510.863	Segundo nivel
15	807124.36	1744517.35	Primer nivel	37	807125.18	1744507.732	Segundo nivel
16	807125.99	1744511.73	Primer nivel	38	807134.79	1744510.522	Segundo nivel
17	807124.61	1744511.33	Primer nivel	39	807138.038	1744499.326	Segundo nivel
18	807124.7	1744510.99	Primer nivel	1	807111.722	1744491.698	Tercer nivel
19	807124.26	1744510.86	Primer nivel	2	807107.304	1744506.916	Tercer nivel



20	807125.16	1744507.75	Primer nivel	3	807109.231	1744507.474	Tercer nivel
21	807134.79	1744510.54	Primer nivel	4	807109.231	1744507.474	Tercer nivel
22	807138.04	1744499.33	Primer nivel	5	807111.687	1744507.689	Tercer nivel
	---	---	---	6	807110.11	1744513.113	Tercer nivel
	---	---	---	7	807107.855	1744512.457	Tercer nivel
	---	---	---	8	807107.989	1744511.998	Tercer nivel
	---	---	---	9	807106.001	1744511.423	Tercer nivel
	---	---	---	10	807101.59	1744526.639	Tercer nivel
	---	---	---	11	807127.908	1744534.268	Tercer nivel
	---	---	---	12	807131.169	1744523.023	Tercer nivel
	---	---	---	13	807121.56	1744520.223	Tercer nivel
	---	---	---	14	807122.448	1744517.162	Tercer nivel
	---	---	---	15	807121.556	1744520.236	Tercer nivel
	---	---	---	16	807122.98	1744516.951	Tercer nivel
	---	---	---	17	807124.363	1744517.352	Tercer nivel
	---	---	---	18	807125.963	1744511.723	Tercer nivel
	---	---	---	19	807124.61	1744511.33	Tercer nivel
	---	---	---	20	807124.707	1744510.994	Tercer nivel
	---	---	---	21	807124.273	1744510.866	Tercer nivel
	---	---	---	22	807125.168	1744507.756	Tercer nivel
	---	---	---	23	807134.789	1744510.526	Tercer nivel
	---	---	---	24	807138.036	1744499.326	Tercer nivel

2. La presente autorización tendrá las siguientes vigencias: 19 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 60 años para la operación y mantenimiento del **proyecto** el cual corresponde a la vida útil del mismo y comenzará a contar también el día siguiente en que reciba el presente dictamen.

Dichos periodos podrán ser ampliados a solicitud de el **promovente**, de acuerdo a lo que establece el Artículo 31 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los términos y condicionantes del presente resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación establecidas por el **promovente** en la **MIA-P** presentada. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a la esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca 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 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 **promoviente** decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, atendiendo lo dispuesto en el Término **SEXTO** del presente oficio.

5. El **promoviente** 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 Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca 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 **promoviente**, en caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, 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 **promoviente** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, 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 Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca establece que la ejecución, operación y mantenimiento y abandono de las obras autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, en los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente autorización.

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 Oficina de Representación de la SEMARNAT en el



Estado de Oaxaca 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 Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca 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 **promovente** deberá presentar a la PROFEPA en el estado de Oaxaca, copia de dicho programa, ejecutarlo e ingresar de manera anual ante esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, un reporte de los resultados obtenidos de dichas actividades, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**.
2. Durante la operación, funcionamiento y mantenimiento del **proyecto** las instalaciones deberán contar con equipos ahorradores de agua en cocinas, lavabos, sanitarios y regaderas.
3. Deberá diseñar y ejecutar un programa para el manejo y disposición adecuada de todos los tipos de residuos que se generen durante el proyecto, así como para el manejo y disposición adecuada de las aguas residuales derivadas de la operación y mantenimiento del **proyecto**. De tal forma que se cumpla con la normatividad respectiva establecida en materia ambiental. No se autoriza el tratamiento a través de fosa séptica.
4. Deberá implementar un programa interno de mantenimiento y prevención de accidentes, así como determinar las zonas de seguridad del sitio, señalamiento, y equipo de emergencia en caso de siniestros. De tal forma que se cumpla con la normatividad respectiva.
5. Tener un control adecuado y eficiente respecto a la iluminación exterior en cuanto a la intensidad, color y orientación de las mismas, no permitiendo que la iluminación se disipe hacia las zonas aledañas o en dirección incorrecta de tal forma que no provoque contaminación lumínica. Previendo y evitando principalmente las consecuencias como desperdicio de energía, alteración de ciclos biológicos y deslumbramientos que afecten la seguridad vial de conductores o dificulten el tráfico aéreo y marítimo.
6. Deberá dar cumplimiento a los criterios de regulación ecológica e incluir estrategias de sustentabilidad que convengan al desarrollo sustentable de la Unidad de Gestión Ambiental en la que se encuentra inmerso el proyecto.
7. El **proyecto** deberá apegarse a las especificaciones establecidas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Bahías de Huatulco.
8. El **promovente** deberá elaborar y ejecutar un programa de reforestación a efectos de compensar la afectación del área intervenida y garantizar una superficie a la afectada en una relación 2:1 (es decir por el total del área afectada compensar, cuando menos 0.29 hectáreas), que contemple la siembra de árboles en la zona de influencia del proyecto, preferentemente con especies nativas de la región donde se ubica el proyecto, garantizando en un periodo de 5 años la sobrevivencia de al menos el 80 % de dichos árboles
9. 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.**

10. 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 Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, en el mismo plazo señalado, 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**:

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

BIÓL. ABRAHAM SÁNCHEZ MARTÍNEZ

"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6, fracción XVI, 52, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, previa designación, firma el C. Abraham Sánchez Martínez, Subdelegado de Planeación y Fomento Sectorial."

