



**MEDIO AMBIENTE**

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023  
Año de  
Francisco  
VILLA

OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN  
EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0074/12/22

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0832-2023.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 1 de 26

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 11 de octubre de 2023.

**DESARROLLOS INMOBILIARIOS MAGALA, S.A. DE C.V.  
PRESENTE**

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), correspondiente al proyecto denominado "**Proyecto Magala**", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, presentado por el C. Jesus Díaz Hernández en su carácter de representante legal de la empresa denominada Desarrollos Inmobiliarios Magala, S.A. de C.V., en lo sucesivo la **promovente**, con pretendida ubicación en el lote 1 Manzana 5A, Sector Residencial Conejos, Santa Cruz Huatulco, Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca, y

**RESULTANDO**

- I. Que el 15 de diciembre de 2022, ingresó ante esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, el escrito de fecha 14 de diciembre del mismo año, mediante el cual el C. Jesus Díaz Hernández en su carácter de representante legal de la empresa denominada Desarrollos Inmobiliarios Magala, 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 20OA2022TD101.
- II. Que el 16 de diciembre de 2022, registrado con el número 20DFI-03036/2212, la **promovente** 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 El Imparcial de fecha 16 de diciembre de 2022.
- III. Que con fecha 01 de marzo de 2023, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0330-2023, 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 hasta la fecha se tenga respuesta alguna.
- IV. Que con oficio de fecha 01 de marzo de 2023, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0331-2023, 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 hasta la fecha se tenga respuesta alguna.
- V. Que mediante oficio SEMARNAT-UGA-0344-2023 de fecha 16 de marzo de 2023, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca solicitó a la **promovente** la presentación de información que precisara y aclarara el contenido de la MIA-P del proyecto.
- VI. Que con oficio ingresado el 08 de mayo de 2023, registrado con número 20DFI-01093/2305, la **promovente** presentó a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca información adicional solicitada al proyecto para continuar con la evaluación del mismo.

**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 fracciones VII, IX y X, 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), Q) y R) fracción II, 9, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 44, 45,

"Proyecto Magala"

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



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 Artículos 28 fracciones VII (Cambio de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas), IX (Desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros y X (Obras y actividades en humedales, manglares, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como sus litorales o zonas federales) de la LGEEPA y 5º incisos O) fracción I (Cambio de uso del suelo para actividades de desarrollo inmobiliario en predios con vegetación forestal), 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) y R) fracción II (Cualquier actividad que tenga fines u objetivos comerciales...) 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 las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Secretaría se sujeta a lo que establecen los ordenamientos antes invocados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; asimismo, se evaluarán los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (PEIA) es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas.

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

4. Que una vez integrado el expediente de la MIA-P del **proyecto**, fue puesto a disposición del público, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, con base en lo establecido en los Artículos 34 de la LGEEPA y 38 del REIA, y al momento de elaborar la presente resolución, esta 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 la **promovente** en la **MIA-P**, el **proyecto** ocupa una superficie total de 7,717.42 m<sup>2</sup> en terreno de propiedad, donde se pretende cambiar el uso de suelo para



actividades de desarrollo inmobiliario y realizar derribo de vegetación forestal en áreas de construcción del proyecto. El proyecto contempla seis casas de dos niveles, bodega 1, bodega 2, servicios de casa, servicios de alberca, gym-home office, bar y obras exteriores (andadores, escaleras, estacionamiento, rotonda, alberca, terrazas, además de otros elementos; 558.73 m<sup>2</sup> de un polígono adicional corresponde a zona federal marítimo terrestre donde también se pretende cambiar el uso de suelo y construcción de club de playa (alberca, asoleadero, comedor), escalera y dos accesos, quedando la disposición de la siguiente manera:

Superficie del proyecto con relación al cambio de uso de suelo en terrenos forestales:

	SUPERFICIE (m2)
Superficie en propiedad	7,717.42
Zona Federal Marítimo Terrestre	558.73
Total	8,276.15

	SUPERFICIE (m2)
Área sujeta a cambio de uso de suelo.	8,276.15

Resumen de las obras y actividades del proyecto:

Superficies	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Superficie del terreno</b>	<b>7717.42</b>	
<b>Edificación</b>		
Casa tipo 1		254.74
Casa tipo 2		254.74
Casa tipo 3		254.74
Casa tipo 4		254.74
Casa tipo 5		254.74
Casa tipo 6		254.74
Velador		13.09
Área de servicios		71.45
Bodega 1		28.58
Bodega 2		28.58
Cuarto de tormentas		49.22
Gym y Home Office		55.91
Área de servicios de alberca interior		67.35
Bar		23.42
<b>Superficie total de edificación</b>		<b>1866.04</b>
<b>Obras exteriores</b>		
Andador 1 (ancho 2.5 metros, largo 213.75 metros)		534.375
Andador 2 (ancho 2.5 metros, largo 31.80 metros)		79.50
Andador 3 (ancho 2.5 metros, largo 159.80 metros)		399.50
Andador 4 (ancho 2.5 metros, largo 22.13 metros)		55.325
Andador 5 (ancho 2.5 metros, largo 24.92 metros)		62.30
Andador 6 (ancho 2.5 metros, largo 27.59 metros)		68.975
Andador 7 (ancho 2.5 metros, largo 6.85 metros)		17.125
Escalera 1 (ancho 2.5 metros, largo 21.89 metros)		54.725
Escalera 2 (ancho 2.5 metros, largo 12.71 metros)		31.775
Terraza 1 (polígono)		47.70
Terraza 2 (polígono)		55.03
Terraza 3 (ancho 2.5 metros, largo 6.23 metros)		15.575
Alberca (polígono)		246.80
Estacionamiento (polígono)		517.46
Rotonda (polígono)		251.98



<b>Superficie total de obras en áreas exteriores</b>		<b>2438.145</b>
<b>Superficie de la Zona Federal Marítimo Terrestre</b>	<b>558.73</b>	
<b>Obras en la Zona Federal Marítimo Terrestre</b>		
Club de playa (alberca y terrazas)		197.47
Acceso 1 (ancho 2.5 metros, largo 16.95 metros)		42.375
Acceso 2 (ancho 2.5 metros, largo 23.17 metros)		57.925
Escalera (ancho 2.5 metros, largo 4.82 metros)		12.05
<b>Superficie total de obras en ZFMT</b>		<b>309.82</b>
<b>Superficie total del proyecto</b>	<b>8276.15</b>	
<b>Superficie total ocupada de suelo con obras cubiertas y descubiertas</b>		<b>4614.005</b>

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

#### Preparación del sitio:

Se realizará la remoción tanto de la vegetación forestal, como de la capa superficial de tierra vegetal, previa selección, rescate y reubicación de especies forestales susceptibles de traslado a vivero así como el rescate, captura, reubicación y ahuyentamiento de fauna nativa, estableciendo procedimientos y reglamentos internos para evitar que los trabajadores afecten, dañen o hagan mal uso de las especies de flora y fauna de los terrenos colindantes o cercanos.

Como obras provisionales se considera: Un sanitario provisional para los trabajadores, las descargas irán a la red municipal de drenaje. Asimismo, se construirá una bodega de obra para almacenar a cubierto los materiales de construcción, evitando el contacto directo con el suelo, esta bodega servirá como cobertizo para el velador de obra.

#### Construcción

~~Cortes.~~ Consistirá en nivelar la superficie de desplante de cada villa para lo cual será necesario modificar parcialmente la morfología del terreno, específicamente en la superficie que ocuparan las casas, manteniendo sus características al adaptar el recorrido de los andadores y escaleras a la pendiente natural del terreno, cortando, extendiendo y nivelando el suelo inorgánico compactable.

Construcción de muros de contención. Los muros de contención soportan los esfuerzos horizontales producidos por el empuje de tierras, deteniendo masas de suelo u otros materiales, manteniendo pendientes que naturalmente no se pueden conservar, o confinando el material para nivelar las terrazas horizontales donde se desplantarán las casas, en este proyecto serán construidos con concreto reforzado. Estos trabajos son previos a la edificación, se utilizará mano de obra especializada en albañilería y materiales tales como cemento, grava, arena, concreto premezclado, varilla de diferentes diámetros, alambazón, alambre clavos, agua limpia, madera industrializada para cimbra y equipos de motores pequeños como revolvedoras y vibradores de chicote.

Compactación. 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 pruebas de laboratorio, esta es una actividad complementaria a los cortes a fin de nivelar el suelo de desplante de la casa. Esta actividad se llevará a cabo después de construir los muros de contención al determinar sitios específicos donde sea el relleno para nivelar la superficie.

Excavaciones. La excavación para estructuras es la remoción y extracción de materiales del suelo o terreno, efectuada de acuerdo con lo fijado en el proyecto o lo ordenado por la supervisión, para desplantar o alojar una estructura o instalaciones, estas actividades se realizarán principalmente para alojar la subestructura (cimentación) de las casas y demás estructuras a



construir, se utilizará principalmente una retroexcavadora para los volúmenes grandes y mano de obra en excavaciones pequeñas, o afines de cepas, el material desalojado será depositado a un costado de la excavación y generalmente se utilizara como relleno de la cepa una vez construido el cimiento.

**Cimentación.** La cimentación es el conjunto de elementos en cualquier edificación cuya misión es transmitir las acciones procedentes de la estructura al terreno que la soporta, su diseño dependerá por tanto no solo de las características del edificio sino también de la naturaleza y capacidad de carga del suelo. Dentro del proyecto se tienen contempladas zapatas corridas de concreto reforzado, donde quedaran ancladas las varillas de la estructura de la edificación (columnas y castillos), estos elementos estructurales estarán calculados y diseñados por especialistas estructurales y validados por un perito director responsable de obra; 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, alambrón, alambre clavos, agua limpia, madera industrializada para cimbra y equipos de motores pequeños como revolvedoras y vibradores de chicote.

**Edificación.** La edificación como componente principal del proyecto, se refiere a la construcción de estructuras e inmuebles para el uso o resguardo del ser humano, la edificación de las casas será de acuerdo al proyecto arquitectónico aprobado, levantando muros en los dos niveles, construyendo asimismo las losas de entrepiso y de cubierta que en este último caso serán inclinadas, y a su correspondiente proyecto estructural, empleando materiales industrializados, como son el tabicón, el concreto y el acero, con básicos como el agua, la arena y la grava.

Para esta actividad constructiva, 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, varilla de diferentes diámetros, alambrón, alambre clavos, agua limpia, madera industrializada para cimbra, tubería de distintos materiales y diámetros, así como equipos diversos como, equipos de motores pequeños como revolvedoras y vibradores de chicote, herramientas eléctricas como taladros, esmeriladoras, cortadoras de varilla, etc.

**Instalaciones internas.** 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 y que pueden ser los siguientes:

**Instalación hidráulica:** se refiere a las tuberías que suministran agua potable a los servicios de las villas 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, para trasladarlas a la descarga sanitaria del predio que la conducirá a la planta de tratamiento de aguas residuales.

**Drenaje pluvial:** son la tuberías donde se capta la precipitación pluvial, ya sea en las azoteas o cubiertas de las estructuras o en los colectores que las reciben para su descarga al sitio de destino final; es importante mencionar que el drenaje sanitario y el drenaje pluvial en este proyecto en particular no se mezclan y fluirán en tuberías independientes.

**Instalaciones eléctricas generales:** serán instalaciones subterráneas, canalizadas a través de tuberías tipo conduit, que llevarán los cables y equipamiento eléctrico desde la calle hasta las propiedades particulares o habitables que requieran energía para su funcionamiento.

**Obras exteriores.** Consisten en las obras que complementan o dan servicio a las casas y que pueden ser caminos, andadores, estacionamientos, jardines, albercas, que no resguardan al ser humano, pero



son necesarias para el funcionamiento del proyecto o en el caso del sector turismo para el goce o disfrute del tiempo libre.

Jardinería. Se colocará jardinería de ornato en las áreas destinadas a este fin, privilegiando especies nativas rescatadas o protegidas durante el proceso constructivo.

### Operación y Mantenimiento

El FONATUR tiene constituida un área denominada FONATUR Mantenimiento Turístico que cuenta con los medios necesarios para atender los requerimientos de servicios 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, el tratamiento de las aguas residuales en la planta de tratamiento Conejos y su empleo para riego de jardines y camellones.

### **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 aplican los artículos 28, fracciones VII, IX y X, y 30 de la LGEEPA, así como el artículo 5, incisos O), Q) y R) del REIA. Lo anterior porque se trata de actividades de cambio de uso de suelo para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario que afecta ecosistemas costeros y zona federal. Asimismo, le es aplicable 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	En toda MIA se debe analizar el elemento agua para identificar la composición de las descargas de aguas residuales, así como si pudiera existir mezcla de ellas con otra descarga y que con ello pudiera rebasar los máximos permisibles de contaminantes, verificando además que no se descarguen o depositen en los sistemas de alcantarillado municipal, materiales o residuos considerados peligrosos, estableciendo medidas preventivas para vigilar el cumplimiento de esta Norma. En el proyecto que nos ocupa, las aguas residuales serán vertidas a la red sanitaria municipal y sus características son comunes y no exceden límites permisibles de contaminantes.
NOM-041-SEMARNAT-2015	El proyecto, como cualquier obra de su tipo podrá generar ciertas emisiones a la atmósfera, como por ejemplo, el aumento en los niveles de partículas totales suspendidas en la atmósfera del área, esto por el uso y manejo de materiales de construcción como por los procesos constructivos a desarrollar, más resulta de importancia señalar que en ningún momento se espera rebasar los niveles máximos permisibles establecidos en las normas aplicables, adicionalmente, para el control y reducción de las emisiones se prevén una serie de acciones.
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.
NOM-045-SEMARNAT-1996	Siempre que sea posible, las actividades serán llevadas a cabo de manera manual, evitándose el empleo de maquinaria pesada o equipos que requieran combustible y que por ende pudieran representar una fuente potencial de contaminación a la atmósfera por la generación de humo y de gases contaminantes.
NOM-059-SEMARNAT-2010	En el sitio donde plantean desarrollarse el proyecto, se llevó a cabo la caracterización florística y faunística correspondiente, a través de la cual no se detectó la presencia de especies de flora listadas dentro de alguna de las categorías de riesgo de la NOM059-



NORMA OFICIAL MEXICANA	VINCULACIÓN CON EL PROYECTO
	SEMARNAT-2010. Sobre las especies identificadas se aplicarán medidas específicas, para el caso de la fauna estas serán ahuyentadas temporalmente mientras se realiza la construcción del proyecto, una vez concluidas seguramente retornarán al sitio en las áreas con cobertura vegetal. Se tendrá total prohibición de afectar fauna y flora de las áreas circundantes.
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-162-SEMARNAT-2012	El proyecto consiste en la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en un terreno solar colindante con la zona de playa del paraje La Concha, perteneciente a la jurisdicción de Río Grande, Villa de Tututepec, Distrito de Juquila, Oaxaca. Como parte de las actividades del proyecto, se desea hacer uso de una sección de la playa delimitada como ZOFEMAT y, si bien el sitio no está oficialmente reconocido como zona de anidación de tortugas marinas y durante los muestreos de fauna no se encontraron indicios de presencia de estas especies, pero en caso de que se llegara a observar el arribo y desove de algunas especies de tortugas marinas de manera ocasional a lo largo de esta zona de playa, se deberán realizar acciones específicas que cumplan con las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.

De lo anterior la **promovente** deberá presentar evidencias del cumplimiento que efectúe a dichas Normas en los reportes que se señalarán 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

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

De acuerdo con la **promovente** el Sistema Ambiental (SA) quedo definido de acuerdo con las microcuencas debido a que son la unidad hidrológica más pequeña y sus límites son naturales, lo que las ubica como una unidad hidrológica que trasciende los límites político administrativo para su manejo y caracterización, además éstas representan la unidad hidrográfica en la cual ocurren interacciones indivisibles entre los aspectos económicos, sociales y ambientales, 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.

El SA se ubica dentro de un clima cálido subhúmedo, con temperatura media anual entre 22 y 26° C, temperatura media del mes más caliente mayor de 18° C, las lluvias son de verano (de mayo a octubre), con invierno seco (menos del 5% de la precipitación total anual).

El SA se ubica en la provincia fisiográfica denominada "Sierra Madre del Sur" que se extiende a lo largo y muy cerca de la Costa del Pacífico con una dirección general de noreste a sureste, su altitud es casi constante de poco más de 2000 m y dentro de la subprovincia Costas de Sur que comprende la angosta llanura costera del Pacífico, que va más o menos en sentido oeste-noreste-este-sureste, desde la cercanía de la desembocadura del río Coahuayana, límite entre Colima y Michoacán, hasta Salina Cruz, Oaxaca, pasando por el estado de Guerrero.

Los tipos de suelo que predominan en el SA son regosol. Suelos ubicados en muy diversos tipos de clima, vegetación y relieve. Tienen poco desarrollo y por ello no presentan capas muy diferenciadas



entre sí. En general son claros o pobres en materia orgánica, se parecen bastante a la roca que les da origen. En México constituyen el segundo tipo de suelo más importante por su extensión (19.2%). Muchas veces están asociados con Litosoles y con afloramientos de roca o tepetate. Frecuentemente son someros, su fertilidad es variable y su productividad está condicionada a la profundidad y pedregosidad y tiene un buen contenido de nutrientes minerales.

El municipio se encuentra dentro de la Región Hidrológica 21 Costa de Oaxaca (RH 21 Puerto Ángel); cuenca del Río Cozoaltepec y otros; subcuenca del Río Cozoaltepec, Río Tonameca, Sin nombre y San Pedro Pochutla. Esta región se encuentra completamente dentro del estado de Oaxaca, pertenece a la vertiente del Océano Pacífico; incluye áreas que pertenecen a los distritos Juquila, Pochutla, Miahuatlán, Yautepec y Tehuantepec. Abarca 10.61% de la superficie de la entidad; sus grandes límites son al norte con las regiones hidrológicas Costa Chica-Río Verde (RH20) y Tehuantepec (RH22), mientras que al sur con el Océano Pacífico.

La vegetación identificada para el proyecto corresponde a selva baja caducifolia características de climas cálido subhúmedo, 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), la **promovente** de acuerdo con la información presentada en la MIA-P identificó como impactos ambientales significativos que se pudieran generar por el desarrollo del **proyecto** los siguientes:

1. Remoción de vegetación.
2. Generación de ruido y partículas de polvo por la ejecución de obras y actividades en las distintas etapas de proyecto.
3. 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.
4. 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.
5. Alteración en el paisaje al integrarse en el sitio del proyecto estructuras permanentes ajenas a las nativas.
6. Generación de residuos sólidos urbanos.

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

- a) Delimitación de las áreas de trabajo.
- b) Establecer horarios de trabajos.
- c) Aplicación de riegos para evitar levantamiento de polvos y partículas.
- d) Utilización de maquinaria y equipo en buen estado mecánico para minimizar la emisión de gases.
- e) Rescate y reubicación de flora y fauna.
- f) Las aguas residuales serán tratadas de tal forma que se cumpla con la normativa correspondiente.





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023  
Francisco  
VILLA  
LA UNIFORMIDAD DEL REGALO

OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN  
EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0074/12/22

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0832-2023.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 9 de 26

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 11 de octubre de 2023.

- g) 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.
- h) Integración de áreas verdes dentro del proyecto.

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 la **promovente** a través del desarrollo y ampliación de las actividades en mención, son técnica y ambientalmente viables de llevarse a cabo, mismas que deberán ser complementadas con el desarrollo de un Programa de Manejo Ambiental, para lo cual deberá ajustarse a lo establecido en la condicionante 1 del presente oficio, toda vez que a través de su aplicación se evitará la generación de desequilibrios ecológicos o alteraciones a la integridad funcional de ecosistema que pudieran suscitarse por el desarrollo del **proyecto**.

## ANÁLISIS TÉCNICO

- 9. Que de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 44 del REIA, en el cual se establece que la Secretaría deberá considerar durante el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras y actividades a desarrollarse en los ecosistemas, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas que forman parte, por periodos indefinidos, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca 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 de Santa María Huatulco, deberá sujetarse al desarrollo urbano de dicha localidad.
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 limpia, 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, este último resulta ser congruente, 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 la **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada en la **MIA-P**, como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto 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, IX y X, 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), Q) y R), 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; 1, 2 fracción V, 3-A fracción VII inciso a), 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:

#### 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 **"Proyecto Magala"**, promovido por el C. Jesus Díaz Hernández en su carácter de representante legal de la empresa denominada Desarrollos Inmobiliarios Magala, S.A. de C.V., con pretendida ubicación en el lote 1 Manzana 5A, Sector Residencial Conejos, Santa Cruz Huatulco, Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca.

El **proyecto** ocupa una superficie total de 7,717.42 m<sup>2</sup> en terreno de propiedad, donde se pretende cambiar el uso de suelo para actividades de desarrollo inmobiliario y realizar derribo de vegetación forestal en áreas de construcción del proyecto. El proyecto contempla seis casas de dos niveles, bodega 1, bodega 2, servicios de casa, servicios de alberca, gym-home office, bar y obras exteriores (andadores, escaleras, estacionamiento, rotonda, alberca, terrazas), además de otros elementos; 558.73 m<sup>2</sup> de un polígono adicional corresponde a zona federal marítimo terrestre donde también se pretende cambiar el uso de suelo y construcción de club de playa (alberca, asoleadero, comedor), escalera y dos accesos, quedando la disposición de la siguiente manera:

Superficie del proyecto con relación al cambio de uso de suelo en terrenos forestales:

	<b>SUPERFICIE (m2)</b>
Superficie en propiedad	7,717.42

"Proyecto Magala"



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023  
Francisco  
VILLA  
EN MEMORIA DEL PUEBLO

OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN  
EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0074/12/22

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0832-2023.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 11 de 26

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 11 de octubre de 2023.

Zona Federal Marítimo Terrestre	558.73
Total	8,276.15

	<b>SUPERFICIE (m2)</b>
Área sujeta a cambio de uso de suelo.	8,276.15

Resumen de las obras y actividades del proyecto:

Superficies	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Superficie del terreno</b>	<b>7717.42</b>	
<b>Edificación</b>		
Casa tipo 1		254.74
Casa tipo 2		254.74
Casa tipo 3		254.74
Casa tipo 4		254.74
Casa tipo 5		254.74
Casa tipo 6		254.74
Velador		13.09
Área de servicios		71.45
Bodega 1		28.58
Bodega 2		28.58
Cuarto de tormentas		49.22
Gym y Home Office		55.91
Área de servicios de alberca interior		67.35
Bar		23.42
<b>Superficie total de edificación</b>		<b>1866.04</b>
<b>Obras exteriores</b>		
Andador 1 (ancho 2.5 metros, largo 213.75 metros)		534.375
Andador 2 (ancho 2.5 metros, largo 31.80 metros)		79.50
Andador 3 (ancho 2.5 metros, largo 159.80 metros)		399.50
Andador 4 (ancho 2.5 metros, largo 22.13 metros)		55.325
Andador 5 (ancho 2.5 metros, largo 24.92 metros)		62.30
Andador 6 (ancho 2.5 metros, largo 27.59 metros)		68.975
Andador 7 (ancho 2.5 metros, largo 6.85 metros)		17.125
Escalera 1 (ancho 2.5 metros, largo 21.89 metros)		54.725
Escalera 2 (ancho 2.5 metros, largo 12.71 metros)		31.775
Terraza 1 (polígono)		47.70
Terraza 2 (polígono)		55.03
Terraza 3 (ancho 2.5 metros, largo 6.23 metros)		15.575
Alberca (polígono)		246.80
Estacionamiento (polígono)		517.46
Rotonda (polígono)		251.98
<b>Superficie total de obras en áreas exteriores</b>		<b>2438.145</b>
<b>Superficie de la Zona Federal Marítimo Terrestre</b>	<b>558.73</b>	
<b>Obras en la Zona Federal Marítimo Terrestre</b>		
Club de playa (alberca y terrazas)		197.47
Acceso 1 (ancho 2.5 metros, largo 16.95 metros)		42.375
Acceso 2 (ancho 2.5 metros, largo 23.17 metros)		57.925
Escalera (ancho 2.5 metros, largo 4.82 metros)		12.05
<b>Superficie total de obras en ZFMT</b>		<b>309.82</b>
<b>Superficie total del proyecto</b>	<b>8276.15</b>	
<b>Superficie total ocupada de suelo con obras cubiertas y descubiertas</b>		<b>4614.005</b>

Proyecto Magala

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

Oaxaca, Oax. Tél. (951) 5129630

www.gob.mx/SEMARNAT



En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

### **Preparación del sitio:**

Se realizará la remoción tanto de la vegetación forestal, como de la capa superficial de tierra vegetal, previa selección, rescate y reubicación de especies forestales susceptibles de traslado a vivero así como el rescate, captura, reubicación y ahuyentamiento de fauna nativa, estableciendo procedimientos y reglamentos internos para evitar que los trabajadores afecten, dañen o hagan mal uso de las especies de flora y fauna de los terrenos colindantes o cercanos.

Como obras provisionales se considera: Un sanitario provisional para los trabajadores, las descargas irán a la red municipal de drenaje. Asimismo, se construirá una bodega de obra para almacenar a cubierto los materiales de construcción, evitando el contacto directo con el suelo, esta bodega servirá como cobertizo para el velador de obra.

### **Construcción**

Cortes. Consistirá en nivelar la superficie de desplante de cada villa para lo cual será necesario modificar parcialmente la morfología del terreno, específicamente en la superficie que ocuparan las casas, manteniendo sus características al adaptar el recorrido de los andadores y escaleras a la pendiente natural del terreno, cortando, extendiendo y nivelando el suelo inorgánico compactable.

Construcción de muros de contención. Los muros de contención soportan los esfuerzos horizontales producidos por el empuje de tierras, deteniendo masas de suelo u otros materiales, manteniendo pendientes que naturalmente no se pueden conservar, o confinando el material para nivelar las terrazas horizontales donde se desplantaran las casas, en este proyecto serán construidos con concreto reforzado. Estos trabajos son previos a la edificación, 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 revolvedoras y vibradores de chicote.

Compactación. 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 pruebas de laboratorio, esta es una actividad complementaria a los cortes a fin de nivelar el suelo de desplante de la casa. Esta actividad se llevara a cabo después de construir los muros de contención al determinar sitios específicos donde sea el relleno para nivelar la superficie.

Excavaciones. La excavación para estructuras es la remoción y extracción de materiales del suelo o terreno, efectuada de acuerdo con lo fijado en el proyecto o lo ordenado por la supervisión, para desplantar o alojar una estructura o instalaciones, estas actividades se realizaran principalmente para alojar la subestructura (cimentación) de las casas y demás estructuras a construir, se utilizará principalmente una retroexcavadora para los volúmenes grandes y mano de obra en excavaciones pequeñas o afines de cepas, el material desalojado será depositado a un costado de la excavación y generalmente se utilizara como relleno de la cepa una vez construido el cimientto.

Cimentación. La cimentación es el conjunto de elementos en cualquier edificación cuya misión es transmitir las acciones procedentes de la estructura al terreno que la soporta, su diseño dependerá por tanto no solo de las características del edificio sino también de la naturaleza y capacidad de carga del suelo. Dentro del proyecto se tienen contempladas zapatas corridas de concreto reforzado, donde quedaran ancladas las varillas de la estructura de la edificación (columnas y castillos), estos elementos estructurales estarán calculados y diseñados por especialistas estructurales y validados por un perito director responsable de obra; 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 revolvedoras y vibradores de chicote.



**Edificación.** La edificación como componente principal del proyecto, se refiere a la construcción de estructuras e inmuebles para el uso o resguardo del ser humano, la edificación de las casas será de acuerdo al proyecto arquitectónico aprobado, levantando muros en los dos niveles, construyendo asimismo las losas de entrepiso y de cubierta que en este último caso serán inclinadas, y a su correspondiente proyecto estructural, empleando materiales industrializados, como son el tabicón, el concreto y el acero, con básicos como el agua, la arena y la grava.

Para esta actividad constructiva, 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, 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, esmeriladoras, cortadoras de varilla, etc.

**Instalaciones internas.** 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 y que pueden ser los siguientes:

**Instalación hidráulica:** se refiere a las tuberías que suministran agua potable a los servicios de las villas 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, para trasladarlas 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 o en los colectores que las reciben para su descarga al sitio de destino final; es importante mencionar que el drenaje sanitario y el drenaje pluvial en este proyecto en particular no se mezclan y fluirán en tuberías independientes.

**Instalaciones eléctricas generales:** serán instalaciones subterráneas, canalizadas a través de tuberías tipo conduit, que llevarán los cables y equipamiento eléctrico desde la calle hasta las propiedades particulares o habitables que requieran energía para su funcionamiento.

**Obras exteriores.** Consisten en las obras que complementan o dan servicio a las casas y que pueden ser caminos, andadores, estacionamientos, jardines, albercas, que no resguardan al ser humano, pero son necesarias para el funcionamiento del proyecto o en el caso del sector turismo para el goce o disfrute del tiempo libre.

**Jardinería.** Se colocará jardinería de ornato en las áreas destinadas a este fin, privilegiando especies nativas rescatadas o protegidas durante el proceso constructivo.

### **Operación y Mantenimiento**

El FONATUR tiene constituida un área denominada FONATUR Mantenimiento Turístico que cuenta con los medios necesarios para atender los requerimientos de servicios 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, el tratamiento de las aguas residuales en la planta de tratamiento Conejos y su empleo para riego de jardines y camellones.



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

V	X	Y	Polígono
1	812918.9159	1745698.98	Polígono predio
2	812932.1569	1745694.2278	Polígono predio
3	812931.686	1745692.2795	Polígono predio
4	812934.3573	1745691.6339	Polígono predio
5	812934.7915	1745693.5958	Polígono predio
6	812950.4705	1745691.7832	Polígono predio
7	812966.5271	1745693.2746	Polígono predio
8	812980.6635	1745696.9977	Polígono predio
9	812996.9732	1745701.5493	Polígono predio
10	813001.5302	1745700.9968	Polígono predio
11	813004.361	1745697.3833	Polígono predio
12	813018.9841	1745646.9273	Polígono predio
13	812968.9776	1745626.3672	Polígono predio
14	812943.8133	1745605.3796	Polígono predio
15	812912.2597	1745622.2896	Polígono predio
16	812894.2588	1745658.4313	Polígono predio
17	812897.2251	1745660.5222	Polígono predio
1	812943.8133	1745605.3796	ZFMT
2	812926.9853	1745591.8464	ZFMT
3	812908.7749	1745601.956	ZFMT
4	812912.2597	1745622.2896	ZFMT

Polígono de elementos en el predio.

V	X	Y	Elemento	V	X	Y	Elemento
1	812943.86	1745655.75	Casa 1	1	812914.53	1745659.03	Casa 5
2	812951.55	1745651.48	Casa 1	2	812922.22	1745654.76	Casa 5
3	812949.81	1745648.34	Casa 1	3	812919.84	1745650.48	Casa 5
4	812956.14	1745644.82	Casa 1	4	812920.07	1745650.33	Casa 5
5	812955.53	1745643.73	Casa 1	5	812919.35	1745649.23	Casa 5
6	812956.74	1745643.06	Casa 1	6	812920.15	1745648.79	Casa 5
7	812954.57	1745639.18	Casa 1	7	812918.79	1745646.23	Casa 5
8	812953.36	1745639.83	Casa 1	8	812916.89	1745647.29	Casa 5
9	812950.44	1745634.57	Casa 1	9	812912.49	1745639.38	Casa 5
10	812945.91	1745637.08	Casa 1	10	812906.33	1745642.81	Casa 5
11	812943.86	1745633.39	Casa 1	11	812905.66	1745641.60	Casa 5

"Proyecto Magala"



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN  
EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0074/12/22

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0832-2023.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 15 de 26

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 11 de octubre de 2023.

12	812941.45	1745634.73	Casa 1	12	812903.24	1745642.94	Casa 5
13	812942.12	1745635.94	Casa 1	13	812905.29	1745646.63	Casa 5
14	812936.00	1745639.33	Casa 1	14	812900.76	1745649.15	Casa 5
15	812940.33	1745647.27	Casa 1	15	812903.69	1745654.41	Casa 5
16	812938.44	1745648.32	Casa 1	16	812902.50	1745655.09	Casa 5
17	812939.85	1745650.83	Casa 1	17	812904.64	1745658.98	Casa 5
18	812940.60	1745650.43	Casa 1	18	812905.85	1745658.31	Casa 5
19	812941.24	1745651.58	Casa 1	19	812906.46	1745659.40	Casa 5
20	812941.79	1745651.32	Casa 1	20	812912.79	1745655.89	Casa 5
1	812983.96	1745658.05	Casa 2	1	812914.84	1745684.66	Casa 6
2	812991.65	1745653.78	Casa 2	2	812922.53	1745680.39	Casa 6
3	812989.27	1745649.50	Casa 2	3	812920.78	1745677.24	Casa 6
4	812989.50	1745649.35	Casa 2	4	812927.11	1745673.73	Casa 6
5	812988.78	1745648.25	Casa 2	5	812926.50	1745672.64	Casa 6
6	812989.57	1745647.81	Casa 2	6	812927.71	1745671.97	Casa 6
7	812988.21	1745645.25	Casa 2	7	812925.54	1745668.09	Casa 6
8	812986.32	1745646.30	Casa 2	8	812924.34	1745668.74	Casa 6
9	812981.92	1745638.40	Casa 2	9	812921.42	1745663.47	Casa 6
10	812975.76	1745641.82	Casa 2	10	812916.89	1745665.99	Casa 6
11	812975.09	1745640.62	Casa 2	11	812914.84	1745662.30	Casa 6
12	812972.67	1745641.96	Casa 2	12	812912.42	1745663.64	Casa 6
13	812974.72	1745645.65	Casa 2	13	812913.09	1745664.84	Casa 6
14	812970.19	1745648.17	Casa 2	14	812906.97	1745668.24	Casa 6
15	812973.12	1745653.43	Casa 2	15	812911.31	1745676.18	Casa 6
16	812971.93	1745654.10	Casa 2	16	812909.41	1745677.23	Casa 6
17	812974.07	1745658.00	Casa 2	17	812910.82	1745679.74	Casa 6
18	812975.28	1745657.33	Casa 2	18	812911.57	1745679.34	Casa 6
19	812975.89	1745658.42	Casa 2	19	812912.21	1745680.49	Casa 6
20	812982.22	1745654.91	Casa 2	20	812912.76	1745680.23	Casa 6
1	812938.56	1745630.56	Casa 3	1	812935.61	1745673.39	Bar
2	812946.25	1745626.29	Casa 3	2	812933.52	1745666.31	Bar
3	812944.50	1745623.14	Casa 3	3	812930.65	1745667.16	Bar
4	812950.83	1745619.63	Casa 3	4	812932.21	1745672.45	Bar
5	812950.23	1745618.54	Casa 3	5	812931.85	1745672.66	Bar
6	812951.43	1745617.87	Casa 3	6	812931.57	1745673.13	Bar
7	812949.26	1745613.99	Casa 3	7	812931.58	1745673.61	Bar
8	812948.06	1745614.64	Casa 3	8	812931.99	1745674.14	Bar
9	812945.14	1745609.37	Casa 3	9	812932.51	1745674.27	Bar

"Proyecto Magala"

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



2023  
Francisco  
VILLA

OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN  
EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0074/12/22

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0832-2023.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 16 de 26

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 11 de octubre de 2023.

10	812940.61	1745611.89	Casa 3	1	812941.13	1745681.47	GYM
11	812938.56	1745608.19	Casa 3	2	812951.85	1745678.31	GYM
12	812936.15	1745609.54	Casa 3	3	812950.44	1745673.51	GYM
13	812936.82	1745610.74	Casa 3	4	812939.72	1745676.68	GYM
14	812930.70	1745614.14	Casa 3	1	812978.86	1745689.06	Bodega 1
15	812935.03	1745622.08	Casa 3	2	812981.44	1745686.03	Bodega 1
16	812933.14	1745623.13	Casa 3	3	812975.98	1745681.38	Bodega 1
17	812934.55	1745625.64	Casa 3	4	812973.40	1745684.41	Bodega 1
18	812935.30	1745625.24	Casa 3	1	813006.69	1745679.47	Bodega 2
19	812935.94	1745626.39	Casa 3	2	813009.27	1745676.44	Bodega 2
20	812936.48	1745626.13	Casa 3	3	813003.53	1745671.52	Bodega 2
1	812926.12	1745637.41	Casa 4	4	813000.94	1745674.57	Bodega 2
2	812933.81	1745633.14	Casa 4	1	812993.66	1745663.36	Servicios casa
3	812931.43	1745628.85	Casa 4	2	812999.72	1745656.27	Servicios casa
4	812931.65	1745628.71	Casa 4	3	813002.90	1745658.99	Servicios casa
5	812930.94	1745627.60	Casa 4	4	813006.58	1745654.67	Servicios casa
6	812931.73	1745627.16	Casa 4	5	813001.00	1745649.90	Servicios casa
7	812930.37	1745624.61	Casa 4	6	812991.23	1745661.29	Servicios casa
8	812928.48	1745625.66	Casa 4	1	812937.76	1745670.06	Serv alberca
9	812924.07	1745617.76	Casa 4	2	812944.64	1745668.03	Serv alberca
10	812917.91	1745621.18	Casa 4	3	812947.18	1745670.09	Serv alberca
11	812917.24	1745619.98	Casa 4	4	812949.85	1745666.85	Serv alberca
12	812914.83	1745621.32	Casa 4	5	812941.54	1745660.08	Serv alberca
13	812916.88	1745625.01	Casa 4	6	812941.03	1745661.76	Serv alberca
14	812912.35	1745627.52	Casa 4	7	812940.23	1745663.22	Serv alberca
15	812915.27	1745632.79	Casa 4	8	812939.08	1745664.66	Serv alberca
16	812914.08	1745633.46	Casa 4	9	812937.85	1745665.68	Serv alberca
17	812916.23	1745637.36	Casa 4	10	812936.68	1745666.40	Serv alberca
18	812917.43	1745636.69	Casa 4	1	812977.04	1745693.91	Velador
19	812918.04	1745637.78	Casa 4	2	812979.37	1745691.17	Velador
20	812924.37	1745634.27	Casa 4	3	812976.60	1745688.81	Velador
				4	812974.27	1745691.55	Velador
				1	812929.66	1745684.86	Tormentas
				2	812936.38	1745682.88	Tormentas
				3	812937.03	1745684.70	Tormentas
				4	812937.89	1745685.00	Tormentas
				5	812938.54	1745684.60	Tormentas
				6	812938.70	1745683.87	Tormentas

"Proyecto Magala"

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



2023  
Francisco  
VILLA

OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN  
EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0074/12/22

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0832-2023.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 17 de 26

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 11 de octubre de 2023.

				7	812936.84	1745677.53	Tormentas
				8	812928.25	1745680.07	Tormentas

## Coordenadas de elementos exteriores.

V	X	Y	Elemento	V	X	Y	Elemento
1	812936.68	1745666.4	Alberca	1	812948.53	1745654.75	Andador A-6
2	812939.28	1745664.47	Alberca	2	812951.33	1745653.36	Andador A-6
3	812939.5	1745664.68	Alberca	3	812967.1	1745660.47	Andador A-6
4	812941.8	1745660.3	Alberca	4	812973.41	1745663.84	Andador A-6
5	812941.89	1745657.09	Alberca	1	812918.33	1745683.63	Andador A-7
6	812940.73	1745654.09	Alberca	2	812921.75	1745681.73	Andador A-7
7	812938.42	1745651.32	Alberca	3	812923.5	1745684.77	Andador A-7
8	812935.12	1745649.64	Alberca	1	812979.89	1745696.78	Estacionamiento
9	812931.75	1745649.39	Alberca	2	812984.95	1745690.83	Estacionamiento
10	812928.01	1745650.7	Alberca	3	812985.77	1745690.41	Estacionamiento
11	812925.02	1745653.72	Alberca	4	812986.64	1745690.7	Estacionamiento
12	812923.83	1745657.17	Alberca	5	812992.55	1745695.73	Estacionamiento
13	812924.11	1745660.88	Alberca	6	813004.45	1745681.75	Estacionamiento
14	812925.83	1745664.08	Alberca	7	812998.87	1745676.99	Estacionamiento
15	812928.67	1745666.34	Alberca	8	813002.03	1745673.28	Estacionamiento
16	812930.82	1745667.11	Alberca	9	813003.13	1745671.18	Estacionamiento
17	812933.52	1745666.31	Alberca	10	812999.54	1745667.88	Estacionamiento
1	812907.54	1745664.17	Andador A-1	11	812998.81	1745667.71	Estacionamiento
2	812913.86	1745660.84	Andador A-1	12	812997.77	1745666.86	Estacionamiento
3	812920.17	1745657.52	Andador A-1	13	812995.12	1745669.98	Estacionamiento
4	812921.47	1745659.59	Andador A-1	14	812989.71	1745665.25	Estacionamiento
5	812924.81	1745664.91	Andador A-1	15	812975.86	1745681.52	Estacionamiento
6	812928.32	1745668.86	Andador A-1	16	812981.33	1745686.17	Estacionamiento
7	812929.77	1745671.86	Andador A-1	17	812982.19	1745687.36	Estacionamiento
8	812929.45	1745674.37	Andador A-1	18	812975.64	1745695.6	Estacionamiento
9	812928.26	1745677.06	Andador A-1	1	812939.71	1745676.68	Rotonda R
10	812925.38	1745680.82	Andador A-1	2	812951.37	1745673.24	Rotonda R
11	812923.5	1745684.77	Andador A-1	3	812952.84	1745673.41	Rotonda R
12	812925.33	1745688.18	Andador A-1	4	812954.18	1745674.04	Rotonda R
13	812927.2	1745689.04	Andador A-1	5	812957.7	1745675.78	Rotonda R
14	812932.19	1745688.92	Andador A-1	6	812961.53	1745675.47	Rotonda R
15	812941.27	1745687.36	Andador A-1	7	812963.64	1745674.23	Rotonda R
16	812951.63	1745684.13	Andador A-1	8	812965.09	1745672.71	Rotonda R



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023  
Francisco  
VELA  
GOBERNADOR DEL ESTADO

OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN  
EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0074/12/22

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0832-2023.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 18 de 26

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 11 de octubre de 2023.

17	812958.31	1745681.06	Andador A-1	9	812966.49	1745670.74	Rotonda R
18	812964.05	1745677.08	Andador A-1	10	812967.72	1745669.87	Rotonda R
19	812967.17	1745674.15	Andador A-1	11	812970.59	1745664.28	Rotonda R
20	812968.79	1745671.84	Andador A-1	12	812969	1745665.98	Rotonda R
21	812970.28	1745667.92	Andador A-1	13	812967.37	1745666.5	Rotonda R
22	812973.41	1745663.84	Andador A-1	14	812965.59	1745665.36	Rotonda R
23	812984.01	1745661.04	Andador A-1	15	812963.86	1745663.12	Rotonda R
24	812988.76	1745659.47	Andador A-1	16	812960.8	1745661.52	Rotonda R
25	812993.75	1745654.48	Andador A-1	17	812958.2	1745661.36	Rotonda R
26	813000.23	1745646.59	Andador A-1	18	812955.84	1745662.05	Rotonda R
27	812996.7	1745644.1	Andador A-1	19	812953.76	1745663.58	Rotonda R
28	812995.51	1745643.36	Andador A-1	20	812952.34	1745665.74	Rotonda R
29	812992.93	1745640.24	Andador A-1	21	812951.77	1745668.16	Rotonda R
30	812989.34	1745637.9	Andador A-1	22	812950.98	1745669.86	Rotonda R
31	812985.71	1745636.81	Andador A-1	23	812948.99	1745670.71	Rotonda R
32	812978.8	1745636.24	Andador A-1	24	812947.18	1745670.09	Rotonda R
33	812976.77	1745632.06	Andador A-1	25	812944.64	1745668.03	Rotonda R
34	812971.97	1745628.15	Andador A-1	26	812937.76	1745670.06	Rotonda R
35	812967.8	1745626.37	Andador A-1	1	812902.17	1745668.41	Terraza 1
36	812942.64	1745606.01	Andador A-1	2	812908.08	1745665.13	Terraza 1
1	813001.34	1745669.53	Andador A-2	3	812904.66	1745658.97	Terraza 1
2	813009.77	1745653.59	Andador A-2	4	812898.72	1745662.27	Terraza 1
3	813008.55	1745649.11	Andador A-2	1	812915.79	1745693.27	Terraza 2
4	813006.19	1745647.08	Andador A-2	2	812921.83	1745689.93	Terraza 2
5	813000.23	1745646.59	Andador A-2	3	812917.94	1745682.93	Terraza 2
1	812948.05	1745628.77	Andador A-3	4	812911.95	1745686.26	Terraza 2
2	812950.97	1745628.3	Andador A-3	1	812914.25	1745608.78	Acceso 1 ZF
3	812955.03	1745628.57	Andador A-3	2	812913.35	1745612	Acceso 1 ZF
4	812961.31	1745630.4	Andador A-3	3	812912.89	1745614.11	Acceso 1 ZF
5	812967.71	1745634.93	Andador A-3	4	812913.34	1745615.65	Acceso 1 ZF
6	812972.2	1745635.94	Andador A-3	5	812916.36	1745616.84	Acceso 1 ZF
7	812978.8	1745636.24	Andador A-3	6	812920.97	1745616.45	Acceso 1 ZF
1	812922.9	1745616.59	Andador A-4	7	812922.9	1745616.59	Acceso 1 ZF
2	812925.36	1745616.95	Andador A-4	1	812924.54	1745599.94	Acceso 2 ZF
3	812927.56	1745617.73	Andador A-4	2	812926.47	1745597.92	Acceso 2 ZF
4	812929.1	1745618.61	Andador A-4	3	812927.28	1745597.15	Acceso 2 ZF
5	812930.31	1745619.85	Andador A-4	4	812928.3	1745596.18	Acceso 2 ZF
6	812930.85	1745622.87	Andador A-4	5	812930.02	1745595.94	Acceso 2 ZF

"Proyecto Magala"

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



7	812931.89	1745624.95	Andador A-4	6	812942.64	1745606.01	Acceso 2 ZF
8	812934.44	1745627.63	Andador A-4	1	812918.18	1745613.38	Club de playa
9	812936.07	1745629.95	Andador A-4	2	812928.67	1745607.56	Club de playa
10	812936.44	1745631.79	Andador A-4	3	812929.83	1745603.48	Club de playa
1	812921.47	1745659.59	Andador A-5	4	812925.75	1745602.31	Club de playa
2	812922.4	1745656.82	Andador A-5	5	812923.97	1745598.93	Club de playa
3	812924.04	1745652.99	Andador A-5	6	812924.62	1745596.65	Club de playa
4	812924.76	1745649.75	Andador A-5	7	812922.33	1745596	Club de playa
5	812925.15	1745646.36	Andador A-5	8	812911.71	1745601.89	Club de playa
6	812926.31	1745643.49	Andador A-5	9	812910.08	1745607.59	Club de playa
7	812928.59	1745640.89	Andador A-5	10	812914.82	1745608.94	Club de playa
8	812932.14	1745638.03	Andador A-5	1	812925.41	1745592.72	Escaleras
				2	812926.52	1745595.82	Escaleras
				3	812927.28	1745597.15	Escaleras

2.- La presente autorización tendrá las siguientes vigencias de acuerdo a lo establecido en su cronograma de actividades: 22 meses para la etapa de preparación del sitio (incluye el cambio de uso del suelo) y construcción mismas que empezaran a contar el día siguiente de que reciba la presente resolución en materia de impacto ambiental; y 50 años para la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto** la cual corresponde a la vida útil del mismo y comenzará a contar también el día siguiente de que reciba la presente resolución.

Dichos periodos podrán ser ampliados a solicitud de la **promovente**, de acuerdo a lo que establece el Artículo 31 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los términos y condicionantes del presente resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación establecidas por la **promovente** en la **MIA-P** presentada, 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 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 la **promovente**, o su representante legal, debidamente acreditado, con la leyenda de que se presenta bajo protesta de decir verdad, sustentándolo en el conocimiento previo de la **promovente** a la fracción I del Artículo 247 y 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 la **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 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.

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 la **promovente** 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.- La **promovente** queda sujeta a cumplir con la obligación contenida en el Artículo 50 del REIA, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta 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.- La **promovente**, en caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberán 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, la **promovente** 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 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 la **promovente** 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 la **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, mitigación, y/o compensación que propuso en la **MIA-P** del **proyecto**, y conforme a las siguientes:



## CONDICIONANTES:

1. La **promovente** deberá presentar ante esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca 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 la **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. 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 considerar 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, la **promovente** deberá elaborar y presentar a esta Oficina de Representación 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 las 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 Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca 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 2:1 (es decir por el total del área afectada compensar cuando menos 1.65 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 importante papel de filtración de agua pluvial, regulación del microclima, y áreas de desarrollo de ciclos de fauna silvestre, tales como refugio, comida y anidación. 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.

La **promovente** 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, la promovente 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 y 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. De tal forma que se cumpla con la normatividad respectiva establecida en materia ambiental. No se autoriza el tratamiento a través de fosa séptica.
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.
10. El **proyecto** deberá apegarse a las especificaciones establecidas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Bahías de Huatulco.
11. En un termino de tres meses la promovente deberá presentar para su análisis y posterior dictamen, un programa integral de uso de agua potable para el proyecto, mismo que deberá incluir: 1) origen del agua, volumen por unidad de tiempo, áreas en las que será utilizada, indicando el porcentaje de uso, volumen de aguas residuales y grises generadas. 2) sistema de tratamiento que pretende implementar para eliminar la contaminación de las aguas residuales y grises generadas durante la operación del proyecto, etc. Adicional a lo anterior presentar los estudios técnicos, tales como hidráulicos e hidrológicos, etc., que soporten los argumentos de su propuesta. Asimismo, cronograma de mantenimiento de la o las albercas y destino de las aguas desechadas por el recambio.
12. La promovente, en un periodo no mayor a 180 días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción del presente dictamen, deberán 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.**

13. Acondicionar las instalaciones del **proyecto** para el nuevo uso que se le pretenda dar al término de su vida útil o, en caso contrario, deberá proceder a su desmantelamiento y darle el uso que prevalezca al momento del abandono. Lo anterior, deberá de ser notificado a la autoridad competente con tres meses de antelación para que determine lo procedente. Para ello, la **promovente** presentará a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un programa de restauración ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio y a la demolición, retiro y/o uso alternativo de la construcción llevada a cabo. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

Queda estrictamente prohibido a la **promovente**:

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

9.- La **promovente** deberá presentar informe de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas que propuso en la **MIA-P**. El informe citado, deberá ser presentado a esta 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.- La **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.- La **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.

12.- En el caso de que la **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 11 fracción III de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.





13.- Toda vez de que de la manifestación de impacto ambiental, se advierte que parte de la superficie del proyecto se localiza en Zona Federal Marítimo Terrestre, la promovente deberá solicitar y obtener la concesión o modificación correspondiente por parte de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en términos de lo establecido en los artículos 1, 2, 3, 7 fracción V, 8, y 119 de la Ley General de Bienes Nacionales y 26 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

14.- 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.

15.- La presente resolución a favor de la **promovente** es personal. Por lo que de conformidad con al Artículo 49 segundo párrafo del REIA, la **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que en caso de que esta situación ocurra deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

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

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

17.- 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.

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

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



**MEDIO AMBIENTE**  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN  
EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0074/12/22

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0832-2023.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 26 de 26

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 11 de octubre de 2023.

20.- Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás prevista en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, conforme a lo establecido en los Artículos 176 de la LGEEPA, y 3, fracción XV, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

21.- Notifíquese la presente resolución en forma personal o mediante correo certificado con acuse de recibo, la empresa **Desarrollos Inmobiliarios Magala, 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**

**BIOL. ABRAHAM SÁNCHEZ MARTÍNEZ**

"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracción XVI, 32, 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."



C.C.P. EXPEDIENTE Y MINUTARIO.

ASM/GPMP/DCS

"Proyecto Magala"

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