



NEGOCIOS INMOBILIARIOS Y MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES NEIMAD, S. DE R.L. DE C.V. PRESENTE.

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), correspondiente al proyecto "**Construcción, Operación y Mantenimiento de Edificio Mixto Comercial en Lote 24**", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, presentado por la C. Adriana Vásquez Pérez en su carácter de representante legal de la empresa Negocios Inmobiliarios y Mantenimiento de edificaciones Neimad, S. de R.L. de C.V., en lo sucesivo la **promovente**, con pretendida ubicación en Lote 24, Manzana 7, Corredor Turístico Santa Cruz – La Crucecita, Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca, y

RESULTANDO

- I. Que el 04 de octubre de 2023, ingresó ante esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, el escrito de fecha 08 de septiembre del mismo año, mediante el cual la C. Adriana Vásquez Pérez en su carácter de representante legal de la empresa Negocios Inmobiliarios y Mantenimiento de edificaciones Neimad, S. de R.L. 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 200A2023UD065.
- II. Que el 05 de octubre de 2023, registrado con el número 20DFI-02613/2310, 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 05 de octubre de 2023.
- III. Que con fecha 10 de noviembre de 2023, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0936-2023, notificó el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental al municipio de Santa María Huatulco, Pochutla, Oaxaca; con el fin de que hiciera las manifestaciones que juzgara oportunas al proyecto en referencia. Sin que a la fecha exista respuesta.
- IV. Que con oficio de fecha 10 de noviembre de 2023, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0937-2023, notificó el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental a la Secretaría de Medio Ambiente, Biodiversidad, Energías y Sostenibilidad del Estado de Oaxaca; con el fin de que hiciera las manifestaciones que juzgara oportunas al proyecto en referencia. Sin que a la fecha exista respuesta.

CONSIDERANDO

- I. Esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca es competente para analizar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo establecido en los artículos 14, 26 y 32 Bis fracciones I, III, XI y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 12, 13, 15, 15-A, 16, 17-A, 17-B y 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1, 5 fracción X, 28 fracción IX, 30, 34, 35, 35 Bis, 35 Bis 1 y 35 Bis 3 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 1, 4 fracción I, III, 5° inciso Q), 9, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 44, 45, 47 y 50 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 33, 34 y 35 fracción X, inciso c) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; y del Trámite SEMARNAT-04-002-A *Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en la modalidad particular* del Acuerdo por el que se dan conocer todos los trámites y servicios inscritos en el Registro Federal de Trámites y Servicios que aplica la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de mayo de 2003.



2. Que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 5 fracción X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el Artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; por lo que el **proyecto** que nos ocupa encuadra en los supuestos de los Artículos 28 fracción IX (Desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros) de la LGEEPA y 5º inciso Q) (Construcción y operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general..., que afecten ecosistemas costeros) de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Por lo anterior, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca con fundamento en el Artículo 35 de la LGEEPA, una vez presentada la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular, iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajustará a 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 922.40 m², que comprende planta baja, primer nivel, segundo nivel y tercer nivel, quedando la distribución de superficies de la siguiente manera:

En planta baja estará 1 local comercial de gran amplitud, con posible uso como mueblería, en acceso separado, se tendrán escaleras y elevador para el tercer nivel.

El primer nivel es una superficie complementaria al local comercial de planta baja, al cual se accede a través de escaleras independientes al tercer nivel.

El segundo nivel es una superficie complementaria al local comercial de planta baja, al cual se accede a través de escaleras independientes al tercer nivel.

En el tercer nivel encontramos cuatro departamentos de dos recamaras cada uno.



En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio.

Limpieza del sitio. Las actividades a realizar como parte de la preparación del sitio, son la limpieza de la maleza o vegetación herbácea, empleando personal y equipo menor.

Instalaciones provisionales. Comprenden básicamente un módulo sanitario conectado a la red sanitaria municipal ubicada al centro del corredor turístico, así como una bodega para resguardo de herramienta y materiales; ambas construcciones provisionales serán realizadas empleando madera industrializada (polines y barotes) así como láminas de zinc y de cartón asfaltado.

Construcción.

La edificación, es lo que normalmente se denomina una obra civil, que implica las diferentes estructuras de carga, desde la cimentación, columnas, muros y losas. Se utilizarán materiales tradicionales como son varilla, cemento, alambre, alambazón, tabique rojo, tabicón de concreto, madera industrializada, clavos, en diferentes medidas, azulejos, loseta cerámica, pintura, aluminio, vidrio, impermeabilizantes, teja, así como equipos mecánicos menores como son revolvedoras, compactadores, vibradores, plantas de luz, plantas de soldar, equipos eléctricos como taladros, cortadoras, pulidoras, caladoras, etc.

Eventualmente en procesos específicos, se emplearán los servicios de equipos de suministro y bombeo de concreto premezclado, específicamente en los colados de grandes volúmenes de concreto como son la cimentación o las losas de cubierta.

En orden cronológico, la construcción implica lo siguiente:

- Trazo y nivelación para marcar en sitio los niveles y ejes de construcción señalados en el proyecto
- Excavación de zanjas para continuar con:
- La cimentación, la construcción de columnas, castillos, muros y el colado de losas de entrepiso y cubierta
- Introducción de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas
- Acabados que involucran los aplanados en muros y plafones, emboquillado de puertas y ventanas (Obra gris), colocación de losetas, azulejos, pintura, aluminio, electricidad, vidrio y carpintería
- Desmantelamiento de instalaciones provisionales y limpieza final de obra.

Operación y mantenimiento.

La primera acción comienza al ingresar los propietarios para operar la obra funcional, con todos los servicios, lo que implica impactos hacia la infraestructura existente como son el servicio de agua potable, la emisión de aguas residuales, de residuos sólidos urbanos y el consumo de energía eléctrica; el mantenimiento podrá ser preventivo, considerado cada dos años o inesperado ante alguna falla o reparación urgente.

Jardinería. Se colocará jardinería de ornato en las áreas verdes del proyecto, las cuales fungirán como receptoras de la precipitación pluvial coadyuvando a la infiltración de la misma al subsuelo.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS.

6. Que para el sitio de pretendida ubicación del **proyecto** existen instrumentos jurídicos de índole ambiental a los cuales se debe sujetar el desarrollo del mismo, tanto en materia de ordenamiento ecológico, como de regiones marinas prioritarias, y que al **proyecto** le aplica los artículos 28, fracción IX y 30 de la LGEEPA, así como el artículo 5, inciso Q) del REIA. Lo anterior porque se trata de la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario que afecta ecosistemas costeros. Asimismo, le son aplicables los criterios y lineamientos ecológicos de la UGA 024 y 054 del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio del Estado de Oaxaca.



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

NORMA OFICIAL MEXICANA	VINCULACIÓN CON EL PROYECTO
NOM-002-SEMARNAT-1996	Será de observancia obligatoria esta norma como responsables de descarga de aguas residuales, cumpliendo con los parámetros físicos, químicos y biológicos y de sus límites máximos permisibles en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, establecidos por la autoridad competente, con el fin de prevenir y controlar la contaminación de las aguas y bienes nacionales, así como proteger la infraestructura de dichos sistemas.
NOM-052-SEMARNAT-2005	Durante la etapa constructiva y operativa del proyecto se vigilará el listado de residuos peligrosos establecidos en esta norma, así como las características que hacen que se consideren como tales.
NOM-081-SEMARNAT-1994	Se deberá verificar no exceder los límites máximos permisibles de emisión de ruido en fuentes fijas y su método de medición.
NOM-161-SEMARNAT-2011	El proyecto prevé el manejo adecuado de residuos de manejo especial, los cuales serán generados en la etapa de construcción del proyecto. En la etapa de operación y mantenimiento se establecerá un Programa de manejo, reducción, reúso y reciclaje de los residuos sólidos municipales para disminuir la cantidad que se entrega al servicio de limpia municipal. Así mismo los residuos orgánicos serán composteados para la obtención de abono orgánico.

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

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

7. Que de acuerdo con lo establecido por 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) quedó definido considerando las características del proyecto a través del sistema de información geográfica y por la caracterización del medio en sus elementos biótico y abiótico, describiendo y analizando cada uno de los componentes del sistema para hacer una correcta identificación del área donde se ubica el proyecto; así como los elementos biofísicos que determinan sus características y su tendencia de desarrollo, para ello se consideran sus características bióticas y su relación con los elementos antropológicos, más allá del espacio físico del proyecto y su infraestructura relacionada.

El SA se ubica dentro de un clima clima cálido subhúmedo con un porcentaje de lluvias en verano mayor al 90 %. Esto es, el subtipo menos húmedo de los cálidos subhúmedos con una precipitación del mes más seco menor a 50 mm. Presenta días soleados la mayor parte del año. Debido a su ubicación dentro de la franja intertropical, la intensidad lumínica es alta y casi constante a través de todo el año, lo que provoca un régimen térmico casi uniforme, donde las oscilaciones son menores a 5°C. La temperatura media anual reportada es de 28°C. Igualmente, el factor oceánico tiene una influencia grande y directa en la humedad relativa del continente (37%), por lo cual se tiene la clasificación más baja de los climas subhúmedos (Wo).

El SA se ubica en la provincia fisiográfica denominada "Sierra Madre del Sur", sub provincia 73 llamada Costa del Sur (montañas medianas, lomeríos complejos y llanuras fluviales), dentro de estos sistemas de topo formas se destacan asociaciones rocosas de diversos orígenes y edades que conforman la textura de los terrenos de Santa María Huatulco. La geomorfología y fisiografía del municipio, se encuentran definidas por las estribaciones de la Sierra Madre del Sur, mismas que en la región llegan al mar y forman las bahías, acantilados y escarpes rocosos que caracterizan a esta porción del Pacífico en Oaxaca.



Los tipos de suelo existentes son: regosol y litosol, caracterizados los primeros por sus texturas gruesas (granulosos) y los segundos por afloramientos de roca madre, hacia las zonas con superficies de acumulación de sedimento, valles inter montanos y vegas de ríos, que se localizan en el Oeste y centro del municipio de Santa María Huatulco, es posible localizar suelos más profundos y con texturas más finas (donde el grado de arcillas es muy variable), en estas áreas se ubican también los cuerpos lagunarios o complejos de inundación, donde los aluviales (suelos acarreados con el agua) son predominantes, estos suelos son jóvenes, pero presentan variaciones importantes en el grado de materia orgánica que contiene, sus texturas son también variables, con predominancia de la textura arenosa.

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

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

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

8. Que en atención a lo establecido en la fracción V del artículo 12 del Reglamento de la LGEEPA (REIA), 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. Generación de residuos sólidos y líquidos en las distintas etapas del proyecto.
 2. Generación de ruido y partículas de polvo por la ejecución de obras y actividades en las distintas etapas de proyecto e implementación de maquinaria y equipo.
 3. Modificación en las condiciones físicas del suelo y agua por la operación y mantenimiento del proyecto.
 4. Generación de aguas residuales en las etapas de operación y mantenimiento, así como demanda del recurso hídrico.
 5. Existirá una demanda de agua potable, así como la generación de aguas residuales y residuos sólidos en las distintas etapas del proyecto, siendo la etapa de operación en la cual se generará el mayor impacto por este tipo de residuos.
 6. Riesgo de contaminación por residuos sólidos, y desperdicios producto de los trabajos en las diferentes etapas.
 7. Alteración en el paisaje al integrarse en el sitio del proyecto estructuras permanentes ajenas a las nativas.

Efecto de lo anterior 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) Elaboración de un programa integral de manejo y disposición final de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial.
- b) Utilización de maquinaria y equipo en buen estado mecánico para minimizar la emisión de gases y que cuenten con silenciador para igualmente minimizar el ruido a generarse.
- c) Se establecerá un horario de trabajo del personal y uso de maquinaria o herramienta.
- d) Instalación de contenedores suficientes para la colocación de basura, en lugares estratégicos y rotulados con la leyenda de orgánico e inorgánico.
- e) Elaboración de un programa para el ahorro de agua.
- f) Las aguas residuales serán canalizadas a la red sanitaria municipal toda vez que el sitio del proyecto cuenta con los servicios básicos de urbanización.
- g) Establecimiento de un programa de mantenimiento para cada una de las instalaciones.

Al respecto, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca considera que las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por 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 establece lo siguiente:
 1. Deberá delimitar aquellas áreas consideradas para construcción, para evitar afectar áreas no contempladas o se afecte una superficie mayor a la autorizada.
 2. Se generará un impacto sobre la calidad del paisaje derivado de la construcción de las obras contempladas para el **proyecto**.
 3. Se producirá un mayor consumo de agua potable y la generación de residuos sólidos urbanos y aguas residuales derivados de las etapas de operación y mantenimiento del **proyecto**.
 4. Deberá elaborar de un programa integral de manejo y disposición final de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial.
 5. Para el sitio donde se localiza el proyecto existe una lotificación, obras y actividades que en su momento, presentaron ante la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental una manifestación de impacto ambiental para el proyecto denominado Corredor Turístico La Crucecita - Santa Cruz en Bahías de Huatulco, Oax., y obtuvo la autorización correspondiente mediante oficio número SGPA/DGIRA/DG/0193/09 de fecha 30 de enero de 2009; asimismo, realizaron el trámite en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales que obtuvo la autorización en esta materia mediante oficio número SGPA/DGGFS/712/1278/09 de fecha 03 de junio de 2009; por lo que las obras y actividades existentes se realizaron al amparo de las mencionadas autorizaciones.
 6. Conforme el Programa de Desarrollo Urbano del centro de Población de Bahías de Huatulco, municipio de Santa María Huatulco, 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 y 054 del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio del Estado de Oaxaca (POERTEO), con política ambiental de aprovechamiento sustentable y protección, con uso recomendado para asentamientos humanos, ecoturismo e industria, y con uso no recomendado para el turismo, este último resulta ser incongruente, ya que el proyecto, tiene los atributos de tipo socioeconómico desde su origen, hay que mencionar que los atributos ambientales de la zona Huatulco ha dado la factibilidad para el desarrollo de esta actividad que se lleva a cabo desde el año de 1985 cuando comenzaron las obras para convertir a Huatulco en el quinto Centro Íntegramente Planeado de FONATUR, mucho antes que se emitiera el POERTEO. Además las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas en la MIA-P y la información complementaria disminuyen sensiblemente el deterioro ambiental, sumado a que el proyecto no se ubica en zonas inundables, no se realizarán obras en zonas riparias y no modificarán cauces naturales o escurrimientos perennes y temporales.
8. La ponderación de los impactos ambientales sobre el sistema que representa el área del proyecto, permite aseverar que serán puntuales y pueden ser mitigados con las medidas preventivas, mitigación y compensación adecuadas.
10. Que con base en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos en los considerandos que integran la presente resolución, en donde se considera la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, siempre y cuando 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 fundamento en lo expuesto y en lo que disponen los Artículos 8, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4, 5 fracciones II y X, 28 fracción IX, 33, 34, 35 primer párrafo, fracción II y último párrafo, 35 Bis último párrafo, y 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3 fracciones IX, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, III, IV y VII, 5, inciso Q), 9, 10, fracción II, 12, 14, 37, 38, 39, 44, 45, fracción II, 46 fracción I, 47 primer párrafo, 48 y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 2, fracción XXX, 33, 34 y 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 18, 26, 32 bis, fracción XI la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, 13, 16 fracción X y 57 fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

1. La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del proyecto **"Construcción, Operación y Mantenimiento de Edificio Mixto Comercial en Lote 24"**, promovido por la C. Adriana Vásquez Pérez en su carácter de representante legal de la empresa Negocios Inmobiliarios y Mantenimiento de edificaciones Neimad, S. de



R.L. de C.V., con pretendida ubicación en Lote 24, Manzana 7, Corredor Turístico Santa Cruz – La Crucecita, Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca.

El proyecto ocupa una superficie total de 922.40 m², que comprende planta baja, primer nivel, segundo nivel y tercer nivel, quedando la distribución de superficies de la siguiente manera:

En planta baja estará 1 local comercial de gran amplitud, con posible uso como mueblería, en acceso separado, se tendrán escaleras y elevador para el tercer nivel.

El primer nivel es una superficie complementaria al local comercial de planta baja, al cual se accede a través de escaleras independientes al tercer nivel.

El segundo nivel es una superficie complementaria al local comercial de planta baja, al cual se accede a través de escaleras independientes al tercer nivel.

En el tercer nivel encontramos cuatro departamentos de dos recamaras cada uno.

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio.

Limpieza del sitio. Las actividades a realizar como parte de la preparación del sitio, son la limpieza de la maleza o vegetación herbácea, empleando personal y equipo menor.

Instalaciones provisionales. Comprenden básicamente un módulo sanitario conectado a la red sanitaria municipal ubicada al centro del corredor turístico, así como una bodega para resguardo de herramienta y materiales; ambas construcciones provisionales serán realizadas empleando madera industrializada (polines y barrotes) así como láminas de zinc y de cartón asfaltado.

Construcción.

La edificación, es lo que normalmente se denomina una obra civil, que implica las diferentes estructuras de carga, desde la cimentación, columnas, muros y losas. Se utilizarán materiales tradicionales como son varilla, cemento, alambre, alambrón, tabique rojo, tabicón de concreto, madera industrializada, clavos, en diferentes medidas, azulejos, loseta cerámica, pintura, aluminio, vidrio, impermeabilizantes, teja, así como equipos mecánicos menores como son revolventoras, compactadores, vibradores, plantas de luz, plantas de soldar, equipos eléctricos como taladros, cortadoras, pulidoras, caladoras, etc.

Eventualmente en procesos específicos, se emplearán los servicios de equipos de suministro y bombeo de concreto premezclado, específicamente en los colados de grandes volúmenes de concreto como son la cimentación o las losas de cubierta.

En orden cronológico, la construcción implica lo siguiente:

- Trazo y nivelación para marcar en sitio los niveles y ejes de construcción señalados en el proyecto
- Excavación de zanjas para continuar con:
- La cimentación, la construcción de columnas, castillos, muros y el colado de losas de entrepiso y cubierta
- Introducción de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas
- Acabados que involucran los aplanados en muros y plafones, emboquillado de puertas y ventanas (Obra gris), colocación de losetas, azulejos, pintura, aluminio, electricidad, vidrio y carpintería
- Desmantelamiento de instalaciones provisionales y limpieza final de obra

Operación y mantenimiento.

La primera acción comienza al ingresar los propietarios para operar la obra funcional, con todos los servicios, lo que implica impactos hacia la infraestructura existente como son el servicio de agua potable, la emisión de



aguas residuales, de residuos sólidos urbanos y el consumo de energía eléctrica; el mantenimiento podrá ser preventivo, considerado cada dos años o inesperado ante alguna falla o reparación urgente.

Jardinería. Se colocará jardinería de ornato en las áreas verdes del proyecto, las cuales fungirán como receptoras de la precipitación pluvial coadyuvando a la infiltración de la misma al subsuelo

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

1	807254.09	1744204.87
2	807274.87	1744164.96
3	807256.69	1744155.49
4	807235.91	1744195.41

2. La presente autorización tendrá las siguientes vigencias: 5 años para la etapa de preparación del sitio y construcción misma que empezara a contar a partir del día siguiente de que reciba el presente dictamen; y 50 años para la operación y mantenimiento del **proyecto** el cual corresponde a la vida útil del mismo y comenzará a contar también el día siguiente en que reciba el presente dictamen.

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. 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 en su caso por su representante legal debidamente acreditado, con la leyenda de que se presenta bajo protesta de decir verdad, sustentándolo en el conocimiento previo 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 los 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**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, en los términos previstos en los Artículos 6 y 28 del REIA, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean 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 de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca establece que la ejecución, operación y mantenimiento y abandono de las obras autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, en los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente autorización.

8. Con base en lo estipulado en el Artículo 28 de la LGEEPA que define que la SEMARNAT establecerá las condicionantes a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el Artículo 44 del REIA en su fracción III establece que una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por 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 **3 meses** contados a partir de la recepción de la presente resolución, un Programa Calendarizado para el cumplimiento de términos y condicionantes del presente oficio, así como de las medidas de mitigación propuestas en la **MIA-P**, en función de las obras y actividades en las diferentes fases del **proyecto** con el fin de planear su verificación y ejecución. 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. Durante la operación, funcionamiento y mantenimiento del **proyecto** las instalaciones deberán contar con equipos ahorradores de agua en cocinas, lavabos, sanitarios y regaderas.



3. Deberá diseñar y ejecutar un programa para el manejo y disposición adecuada de todos los tipos de residuos que se generen durante el proyecto, así como para el manejo y disposición adecuada de las aguas residuales derivadas de la operación y mantenimiento del **proyecto**. De tal forma que se cumpla con la normatividad respectiva establecida en materia ambiental. No se autoriza el manejo a través de fosa séptica.
4. Deberá implementar un programa interno de mantenimiento y prevención de accidentes, así como determinar las zonas de seguridad del sitio, señalamiento, y equipo de emergencia en caso de siniestros. De tal forma que se cumpla con la normatividad respectiva.
5. Tener un control adecuado y eficiente respecto a la iluminación exterior en cuanto a la intensidad, color y orientación de las mismas, no permitiendo que la iluminación se disipe hacia las zonas aledañas o en dirección incorrecta de tal forma que no provoque contaminación lumínica. Previendo y evitando principalmente las consecuencias como desperdicio de energía, alteración de ciclos biológicos y deslumbramientos que afecten la seguridad vial de conductores o dificulten el tráfico aéreo y marítimo.
6. Deberá dar cumplimiento a los criterios de regulación ecológica e incluir estrategias de sustentabilidad que convengan al desarrollo sustentable de la Unidad de Gestión Ambiental en la que se encuentra inmerso el proyecto.
7. El **proyecto** deberá apegarse a las especificaciones establecidas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Bahías de Huatulco.
8. La promovente deberá elaborar y ejecutar un programa de reforestación a efectos de compensar la afectación del área intervenida y garantizar una superficie a la afectada en una relación 2:1 (es decir por el total del área afectada compensar, cuando menos 0.18 hectáreas), que contemple la siembra de árboles en la zona de influencia del proyecto, preferentemente con especies nativas de la región donde se ubica el proyecto, garantizando en un periodo de 5 años la sobrevivencia de al menos el 80 % de dichos árboles.
9. 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.
10. La promovente, en un periodo no mayor a 180 días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción del presente dictamen, deberá presentar ante esta autoridad para después ejecutarlo, un proyecto para compensar el impacto ambiental negativo que sus obras y actividades provocaran al ambiente por la disminución de la infiltración del agua de lluvia, dicho proyecto, deberá contemplar un sistema de captación y almacenamiento de toda el agua pluvial que capte toda la superficie del proyecto, agua que deberá ser utilizada para el riego de las áreas verdes del proyecto y los excedentes deberán ser conducidas **a través de un sistema de obras de infiltración debidamente monitoreado para garantizar que la calidad del agua que llegue al subsuelo cumpla con la normatividad aplicable, sin poner en riesgo el equilibrio del acuífero.**
11. 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, 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**:

- a) Realizar en las distintas fases del **proyecto** la captura, caza, comercialización o retención de flora y fauna silvestre, que se pudiera encontrar dentro del predio.
- b) Atentar contra la vida de aves silvestres que habitan en el área de influencia del proyecto.
- c) Disponer de manera incorrecta los residuos sólidos urbanos generados por las actividades propias del **proyecto**.
- d) Realizar actividades fuera del polígono autorizado para el proyecto.
- e) Utilizar bancos de material y de tiro en sitios con vegetación forestal, que no cuenten con la autorización correspondiente.
- f) El depósito de materiales producto de cortes y excavaciones, particularmente en zonas de barrancas y laderas, para lo cual de ser necesario, se deberán considerar las obras de ingeniería para controlar y contener dicho material, sin omitir previo a éstas, las autorizaciones correspondientes.
- g) Disponer los materiales derivados de las obras, excavaciones o rellenos sobre la vegetación nativa y/o en cuerpos de agua, por lo que se deberá buscar un sitio de tiro adecuado y carente de vegetación forestal y que cuente con las autorizaciones respectivas.
- h) Dejar sobre el lecho de los arroyos y laderas residuos sólidos producto de la construcción, así como, verter o descargar cualquier tipo de materiales, sustancias o residuos peligrosos que puedan alterar las condiciones a cuerpos de agua cercanos. En caso de presentarse alguna de las situaciones antes referidas, la promovente será el 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. De conformidad con lo establecido en el Artículos 35 último párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en su Término PRIMERO para el proyecto; sin perjuicio de lo que determinen las autoridades locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos, licencias, entre otros, que se requieran para la realización de las obras o actividades del proyecto en referencia.

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

11. La presente resolución a favor 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.

12. 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.

13. La SEMARNAT, a través de la PROFEPA, vigilará el cumplimiento de los términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los Artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

14. Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización. De tal efecto, el incumplimiento por parte 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.

15. 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.

16. 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 LFPA.

17. Notifíquese la presente resolución en forma personal o mediante correo certificado con acuse de recibo, a **Negocios Inmobiliarios y Mantenimiento de edificaciones Neimad, S. de R.L. 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**

OFICINA DE REPRESENTACIÓN
EN EL ESTADO DE OAXACA
BIÓL. 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."