



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-0073/12/22

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0852-2023.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 1 de 24

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 19 de octubre de 2023.

ORIBSA, S.A. DE C.V.

PRESENTE

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), correspondiente al proyecto "**Villa del Mar**", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, presentado por la C. María Isabel Bautista Nava en su carácter de representante legal de la empresa denominada Oribsa, S.A. de C.V., en lo sucesivo la **promovente**, con pretendida ubicación en el Paraje Mata de Bule, Municipio de Villa de Tututepec, Estado de 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 21 de noviembre del mismo año, mediante el cual la C. María Isabel Bautista Nava en su carácter de representante legal de la empresa denominada Oribsa, S.A. de C.V., la **promovente** 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 200A2022TD100.
- II. Que el 04 de enero de 2022, 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 03 de enero de 2023 registrado con el número de documento 20DFI-00015/2301.
- 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-0328-2023, notificó el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental al municipio de Villa de Tututepec, Juquila, Oaxaca; con el fin de que hiciera las manifestaciones que juzgara oportunas al proyecto en referencia.
- 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-0329-2023, 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-0340-2023 de fecha 15 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 27 de abril de 2023, registrado con número 20DFI-01042/2304, el Municipio de Villa de Tututepec presentó a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca la opinión solicitada con relación al proyecto motivo de evaluación, donde menciona que se niega el permiso de construcción, por la violación al Reglamento Ecológico Municipal.
- VII. Que con oficio ingresado el 02 de junio de 2023, registrado con número 20DFI-01261/2306, 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.
- VIII. Que con oficio ingresado el 27 de julio de 2023, registrado con número 20DFI-01876/2307, la **promovente** presentó a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca información en alcance al proyecto para considerarla en la evaluación del mismo, en la que incluye

"Villa del Mar"



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-0073/12/22

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0852-2023.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 2 de 24

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 19 de octubre de 2023.

una copia de la autorización que obtuvieron en materia de cambio de uso de suelo con número SEMARNAT-AR-0968-2023 de fecha 12 de julio de 2023.

- IX. Que con oficio SEMARNAT-AR-0968-2023 de fecha 12 de julio de 2023 esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, autorizó por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 1.7 hectáreas, para el desarrollo del mismo proyecto denominado "Villa del Mar" con ubicación en el municipio de Villa de Tututepec en el Estado de Oaxaca.

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, 5° incisos O, Q) y R) fracción II, 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 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 5° 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 ajustara 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.

"Villa del Mar"

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



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.

- 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

- Que de conformidad con lo referido por la **promovente** en la **MIA-P**, el **proyecto** ocupa una superficie total de 10 hectáreas en propiedad del promovente, de las cuales sólo en 1.7 hectáreas se pretende cambiar el uso de suelo para actividades de desarrollo inmobiliario y realizar derribo de vegetación forestal en algunas áreas de construcción del proyecto. El proyecto contempla avenidas principales y secundarias, rotonda, 8 departamentos, 6 villas, 2 beach club, gimnasio, casa club, servicios, dos parques, además de otros elementos; un polígono adicional de 7,200 m² del proyecto corresponden a zona federal marítimo terrestre misma que por el momento no contara con obra civil y se pretende para ornato, quedando la disposición de la siguiente manera:

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

	SUPERFICIE (m ²)
Proyecto	100,000
ZOFEMAT	7,200

	SUPERFICIE (m ²)
Área sujeta a cambio de uso de suelo.	17,000

Resumen de las obras y actividades del proyecto:

NÚM. DE OBRA	NOMBRE DE LA OBRA	SUPERFICIE (m ²)	REQUERIMIENTO DE CUS
1	AV. EXTERIOR PRINCIPAL	5784.28	
2	AV. INTERIOR PRINCIPAL 1	412.495	
	AV. INTERIOR PRINCIPAL 2	1930.654	
3	AV. SECUNDARIA 1	1199.306	
	AV. SECUNDARIA 2	1070.557	
4	ROTONDA	1963.495	
5	DEPARTAMENTO EDIFICIO 1	750.000	
6	DEPARTAMENTO EDIFICIO 2	750.000	
7	DEPARTAMENTO EDIFICIO 3	750.000	
8	DEPARTAMENTO EDIFICIO 4	431.000	
9	DEPARTAMENTO EDIFICIO 5	750.000	
10	DEPARTAMENTO EDIFICIO 6	750.000	
11	DEPARTAMENTO EDIFICIO 7	750.000	
12	DEPARTAMENTO EDIFICIO 8	750.000	
13	HOTEL VILLA 1	400.00	
14	HOTEL VILLA 2	1402.204	
15	HOTEL VILLA 3	986.064	
	HOTEL VILLA 3	986.063	CUS
16	HOTEL VILLA 4	1496.000	CUS
17	HOTEL VILLA 5	1086.406	CUS
18	HOTEL VILLA 6	500.000	CUS

[Handwritten signature]



NÚM. DE OBRA	NOMBRE DE LA OBRA	SUPERFICIE (m ²)	REQUERIMIENTO DE CUS
19	BEACH CLUB 2	926.465	CUS
20	BEACH CLUB 1	1202.397	CUS
21	GIMNASIO	509.749	CUS
22	CASA CLUB	1978	
23	SERVICIOS	306.57	
24	POZO DE ABSORCIÓN	2.707	
25	PARQUE LINEAL 1	755.989	
26	PARQUE LINEAL 2	229.609	
27	BIODIGESTOR		

NÚM. DE OBRA	NOMBRE DE LA OBRA	SUPERFICIE (m ²)	REQUERIMIENTO DE CUS
28	PASO PEATONAL A1	21.54	SIN CUS Y SIN INFRAESTRUCTURA
	PASO PEATONAL A2	22.02	
	PASO PEATONAL A3	22.21	
	PASO PEATONAL A4	15.74	
	PASO PEATONAL A5	21.12	
	PASO PEATONAL A6	26.62	
	PASO PEATONAL A7	21.43	
	PASO PEATONAL A8	17.34	
	PASO PEATONAL A9	20.06	
	PASO PEATONAL B1	149.81	
	PASO PEATONAL B2	22.95	
	PASO PEATONAL B3	12.44	
	PASO PEATONAL B4	15.66	
	PASO PEATONAL B5	25.34	
	PASO PEATONAL B6	12.02	
	PASO PEATONAL B7	24.78	
PASO PEATONAL B8	16.22		
PASO PEATONAL B9	11.43		
PASO PEATONAL C1	409.28		

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio: Se realizarán recorridos previos antes de cualquier actividad para la identificación, ubicación y señalamientos de posibles nidos y madrigueras con actividad o a lo largo del área del proyecto, así como realizar el ahuyentamiento de fauna silvestre que pudiera encontrarse en el sitio por medio de la generación de ruido y de recorridos en transectos lineales, en conjunto con las actividades de desmonte y despalme que se realizarán por medios mecánicos y manuales.

Limpieza, trazo y delimitación del terreno. La limpieza del sitio del proyecto se realizará por medios manuales y en sitios específicos mediante maquinaria especializada. Se trazarán los límites del predio mediante equipo topográfico de precisión, incluyendo la delimitación de la superficie que sea autorizada para el cambio de uso de suelo (desplante del proyecto) y ejes principales para posteriormente continuar de manera escalonada con el desmonte, despalme y los trabajos de movimientos de tierra, que se realizarán de igual manera, de acuerdo con el avance de la obra.

Desmonte. El desmonte y despalme se realizará por etapas: inicialmente se hará limpieza del terreno, posteriormente se marcará en el terreno la huella de desplante del proyecto propuesta para cambio de uso de suelo y después, se llevará a cabo el derribo de los ejemplares arbóreos existentes al interior de la superficie de aprovechamiento mencionada. El apeo de los árboles será dirigido y utilizando equipos menores y herramienta liviana, lo anterior con la finalidad de evitar la afectación de vegetación fuera del área indicada, y se aplicará un programa de rescate, en el cual se propone rescatar y reubicar en áreas adyacentes las especies de mayor importancia, con la finalidad de no comprometer la biodiversidad de las especies.



Despalme. Los trabajos de despalme para la edificación del proyecto se realizarán exclusivamente dentro de la superficie autorizada para su cambio de uso de suelo, fuera de esta área únicamente se realizarán actividades de reforestación. El despalme se realizará preferentemente de manera mecánica y con apoyo de maquinaria de dimensiones menores donde sea posible, tratando de generar el menor impacto a la vegetación en pie a conservar. Los residuos resultantes del despalme (piedras y tierra) podrán ser utilizados para la cimentación y rellenos posteriores, si cumplen con las características necesarias, por lo que permanecerá en el área de trabajo hasta la etapa de construcción.

Construcción

Trazo y nivelación

Cortes y excavaciones

Cimentación

Instalaciones hidrosanitarias (servicio de agua potable, servicios sanitarios)

Instalaciones eléctricas

Carpintería y acabados

Operación y Mantenimiento

La etapa de operación del presente proyecto se refiere a la habilitación de las viviendas, así como el goce y disfrute de las amenidades y demás áreas comunes de un desarrollo residencial turístico con vocación de esparcimiento de sol y playa, donde conjuntamente se llevan a cabo las actividades con el mantenimiento de tipo preventivo y correctivo de las instalaciones.

Los residuos sólidos consistirán principalmente los de tipo domésticos, derivados de los alimentos. Todos estos residuos se almacenarán temporalmente en cada casa, posteriormente, serán recolectados por el sistema municipal que presta este servicio. Las aguas residuales serán tratadas.

El mantenimiento tiene que ver con la limpieza diaria de las villas, departamentos, áreas recreativas y de uso público:

- Se revisarán cada seis meses los cableados, contactos, apagadores, medidores y todo equipo eléctrico que estén en buenas condiciones, en caso de hallar algún desperfecto se sustituirá la pieza o equipo.
- Se realizará mantenimiento cada seis meses al sistema hidráulico; en tuberías, llaves, registros de agua potable y descarga sanitaria. Esta actividad conlleva a revisar que todo esté operando en perfectas condiciones y si hay algún tipo de daño se hará la reparación correspondiente.
- Se aplicará cuando sea necesario un retoque a pinturas, resanado, limpieza de fachadas y en caso de observar alguna necesidad de reparaciones puntuales se procederá a realizarlo.
- La limpieza, poda y riego de áreas verdes comunes dentro del predio.
- Reparación y limpieza a la alberca de uso común.

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 le aplica 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 018 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):

"VIIa del Mar"



NORMA OFICIAL MEXICANA	VINCULACIÓN CON EL PROYECTO
NOM-001-SEMARNAT-1996:	Con las características esperadas de las aguas residuales en la operación del proyecto y con el método de tratamiento seleccionado, las aguas residuales provenientes de la operación del proyecto cumplirán con las especificaciones establecidas en la NOM-001-SEMARNAT-1996. Una vez que se encuentre en funcionamiento el método de tratamiento, se realizarán los análisis de calidad de agua adecuados.
NOM-041-SEMARNAT-1999	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-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 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) quedo definido de acuerdo con una unidad natural definida por la existencia de la divisoria de las aguas en un territorio. Por tanto, se tomó en



cuenta 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). Los ciclones pasan cerca de las Costas de Oaxaca y son la causa de lluvias torrenciales, cuya influencia ocasiona un reforzamiento de la humedad lo que beneficia a la agricultura de temporal.

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 oestenoeste-estesureste, 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 y vegetación de dumas 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 despalme, 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.
- 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 Villa de Tututepec, deberá sujetar al desarrollo urbano de dicha localidad.
6. Que esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca a través de personal técnico de la Unidad de Aprovechamiento y Restauración de Recursos Naturales realizó visita técnica al predio sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, donde dentro de otras cosas, se establece que al momento de la visita no se observó remoción de vegetación en el área solicitada para cambio de uso de suelo, por lo que con oficio SEMARNAT-AR-0968-2023 de fecha 12 de julio de 2023 esta Oficina de Representación, autorizó por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 1.7 hectáreas, para el desarrollo del mismo proyecto denominado "Villa del Mar" con ubicación en el municipio de Villa de Tututepec en el Estado de Oaxaca.
7. El proyecto se ubica en la UGA 018 y 054 de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio del Estado de Oaxaca, cuya política es de aprovechamiento sustentable y de protección respectivamente, con uso recomendado de ecoturismo y turismo; además de que las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas en la MIA-P y la información en alcance disminuyen sensiblemente el deterioro ambiental, ya que el mayor impacto que se realizara será en la preparación del sitio; aunado a que el proyecto no se ubica en zonas inundables, no se realizarán obras en zonas riparias y no modificarán cauces naturales o escurrimientos perennes y temporales. Además también es congruente con la UGA 007 que tiene un uso de suelo compatible con turismo y UGA 008 y 019 que presenta una política de aprovechamiento sustentable con uso de suelo condicionado para asentamientos humanos e infraestructura del Programa de Ordenamiento Ecológico local del Municipio de Villa de Tututepec.
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:

"Villa del Mar"



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 denominado **"Villa del Mar"**, promovido por la C. María Isabel Bautista Nava en su carácter de representante legal de la empresa denominada Oribsa, S.A. de C.V., con pretendida ubicación en el Paraje Mata de Bule, Municipio de Villa de Tututepec, Estado de Oaxaca.

El **proyecto** ocupa una superficie total de 10 hectáreas en propiedad del promovente, de las cuales sólo en 1.7 hectáreas se pretende cambiar el uso de suelo para actividades de desarrollo inmobiliario y realizar derribo de vegetación forestal en algunas áreas de construcción del proyecto. El proyecto contempla avenidas principales y secundarias, rotonda, 8 departamentos, 6 villas, 2 beach club, gimnasio, casa club, servicios, dos parques, además de otros elementos; un polígono adicional de 7,200 m² del proyecto corresponden a zona federal marítimo terrestre misma que por el momento no contara con obra civil y se pretende para ornato, quedando la disposición de la siguiente manera:

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

	SUPERFICIE (m²)
Proyecto	100,000
ZOFEMAT	7,200

	SUPERFICIE (m²)
Área sujeta a cambio de uso de suelo.	17,000

Resumen de las obras y actividades del proyecto:

NÚM. DE OBRA	NOMBRE DE LA OBRA	SUPERFICIE (m²)	REQUERIMIENTO DE CUS
1	AV. EXTERIOR PRINCIPAL	5784.28	
2	AV. INTERIOR PRINCIPAL 1	412.495	
	AV. INTERIOR PRINCIPAL 2	1930.654	
3	AV. SECUNDARIA 1	1199.306	
	AV. SECUNDARIA 2	1070.557	
4	ROTONDA	1963.495	
5	DEPARTAMENTO EDIFICIO 1	750.000	
6	DEPARTAMENTO EDIFICIO 2	750.000	
7	DEPARTAMENTO EDIFICIO 3	750.000	
8	DEPARTAMENTO EDIFICIO 4	431.000	
9	DEPARTAMENTO EDIFICIO 5	750.000	
10	DEPARTAMENTO EDIFICIO 6	750.000	
11	DEPARTAMENTO EDIFICIO 7	750.000	
12	DEPARTAMENTO EDIFICIO 8	750.000	
13	HOTEL VILLA 1	400.00	
14	HOTEL VILLA 2	1402.204	
15	HOTEL VILLA 3	986.064	
	HOTEL VILLA 3	986.063	CUS
16	HOTEL VILLA 4	1496.000	CUS
17	HOTEL VILLA 5	1086.406	CUS
18	HOTEL VILLA 6	500.000	CUS
19	BEACH CLUB 2	926.465	CUS
20	BEACH CLUB 1	1202.397	CUS
21	GIMNASIO	509.749	CUS
22	CASA CLUB	1978	
23	SERVICIOS	306.57	
24	POZO DE ABSORCIÓN	2.707	
25	PARQUE LINEAL I	755.989	



NÚM. DE OBRA	NOMBRE DE LA OBRA	SUPERFICIE (m ²)	REQUERIMIENTO DE CUS
26	PARQUE LINEAL 2	229.609	
27	BIODIGESTOR		

NÚM. DE OBRA	NOMBRE DE LA OBRA	SUPERFICIE (m ²)	REQUERIMIENTO DE CUS
28	PASO PEATONAL A1	21.54	SIN CUS Y SIN INFRAESTRUCTURA
	PASO PEATONAL A2	22.02	
	PASO PEATONAL A3	22.21	
	PASO PEATONAL A4	15.74	
	PASO PEATONAL A5	21.12	
	PASO PEATONAL A6	26.62	
	PASO PEATONAL A7	21.43	
	PASO PEATONAL A8	17.34	
	PASO PEATONAL A9	20.06	
	PASO PEATONAL B1	149.81	
	PASO PEATONAL B2	22.95	
	PASO PEATONAL B3	12.44	
	PASO PEATONAL B4	15.66	
	PASO PEATONAL B5	25.34	
	PASO PEATONAL B6	12.02	
	PASO PEATONAL B7	24.78	
	PASO PEATONAL B8	16.22	
PASO PEATONAL B9	11.43		
PASO PEATONAL C1	409.28		

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio: Se realizarán recorridos previos antes de cualquier actividad para la identificación, ubicación y señalamientos de posibles nidos y madrigueras con actividad o a lo largo del área del proyecto, así como realizar el ahuyentamiento de fauna silvestre que pudiera encontrarse en el sitio por medio de la generación de ruido y de recorridos en transectos lineales, en conjunto con las actividades de desmonte y despalme que se realizarán por medios mecánicos y manuales.

Limpieza, trazo y delimitación del terreno. La limpieza del sitio del proyecto se realizará por medios manuales y en sitios específicos mediante maquinaria especializada. Se trazarán los límites del predio mediante equipo topográfico de precisión, incluyendo la delimitación de la superficie que sea autorizada para el cambio de uso de suelo (desplante del proyecto) y ejes principales para posteriormente continuar de manera escalonada con el desmonte, despalme y los trabajos de movimientos de tierra, que se realizarán de igual manera, de acuerdo con el avance de la obra.

Desmonte. El desmonte y despalme se realizará por etapas: inicialmente se hará limpieza del terreno, posteriormente se marcará en el terreno la huella de desplante del proyecto propuesta para cambio de uso de suelo y después, se llevará a cabo el derribo de los ejemplares arbóreos existentes al interior de la superficie de aprovechamiento mencionada. El apeo de los árboles será dirigido y utilizando equipos menores y herramienta liviana, lo anterior con la finalidad de evitar la afectación de vegetación fuera del área indicada, y se aplicará un programa de rescate, en el cual se propone rescatar y reubicar en áreas adyacentes las especies de mayor importancia, con la finalidad de no comprometer la biodiversidad de las especies.

Despalme. Los trabajos de despalme para la edificación del proyecto se realizarán exclusivamente dentro de la superficie autorizada para su cambio de uso de suelo, fuera de esta área únicamente se realizarán actividades de reforestación. El despalme se realizará preferentemente de manera mecánica y con apoyo de maquinaria de dimensiones menores donde sea posible, tratando de generar el menor impacto a la vegetación en pie a conservar. Los residuos resultantes del despalme (piedras y tierra) podrán ser utilizados para la cimentación y rellenos posteriores, si cumplen con las características necesarias, por lo que permanecerá en el área de trabajo hasta la etapa de construcción.



Construcción

Trazo y nivelación

Cortes y excavaciones

Cimentación

Instalaciones hidrosanitarias (servicio de agua potable, servicios sanitarios)

Instalaciones eléctricas

Carpintería y acabados

Operación y Mantenimiento

La etapa de operación del presente proyecto se refiere a la habilitación de las viviendas, así como el goce y disfrute de las amenidades y demás áreas comunes de un desarrollo residencial turístico con vocación de esparcimiento de sol y playa, donde conjuntamente se llevan a cabo las actividades con el mantenimiento de tipo preventivo y correctivo de las instalaciones.

Los residuos sólidos consistirán principalmente los de tipo domésticos, derivados de los alimentos. Todos estos residuos se almacenarán temporalmente en cada casa, posteriormente, serán recolectados por el sistema municipal que presta este servicio. Las aguas residuales serán tratadas.

Las aguas residuales generadas por la operación y mantenimiento del proyecto, deberán ser tratadas mediante una planta de tratamiento de aguas residuales cuyo sistema garantice el cumplimiento de los parámetros exigidos por la normatividad aplicable principalmente por la NOM-001-SEMARNAT-2021, posterior al tratamiento, y en el caso que lo considere necesario, dichas aguas podrán ser almacenadas temporalmente en un cárcamo para aguas residuales tratadas, para su posterior vaciado mediante pipas para su reuso, dichas aguas podrán ser utilizadas en riego de jardinería y áreas verdes. Se deberá dar cumplimiento a la normatividad en la materia.

El mantenimiento tiene que ver con la limpieza diaria de las villas, departamentos, áreas recreativas y de uso público:

- Se revisarán cada seis meses los cableados, contactos, apagadores, medidores y todo equipo eléctrico que estén en buenas condiciones, en caso de hallar algún desperfecto se sustituirá la pieza o equipo.
- Se realizará mantenimiento cada seis meses al sistema hidráulico; en tuberías, llaves, registros de agua potable y descarga sanitaria. Esta actividad conlleva a revisar que todo esté operando en perfectas condiciones y si hay algún tipo de daño se hará la reparación correspondiente.
- Se aplicará cuando sea necesario un retoque a pinturas, resanado, limpieza de fachadas y en caso de observar alguna necesidad de reparaciones puntuales se procederá a realizarlo.
- La limpieza, poda y riego de áreas verdes comunes dentro del predio.
- Reparación y limpieza a la alberca de uso común.

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

V	X	Y	Superficie
1	667713.93	1763713.75	PREDIO
2	667684.561	1763411.047	PREDIO
3	667353.402	1763472.595	PREDIO
4	667369.946	1763583.042	PREDIO
5	667462.785	1763874.15	PREDIO
6	667610.68	1763747.302	PREDIO
7	667655.984	1763716.675	PREDIO



1	667341.711	1763477.126	ZFMT
2	667382.092	1763469.277	ZFMT
3	667438.368	1763459.487	ZFMT
4	667497.594	1763446.584	ZFMT
5	667520.499	1763441.075	ZFMT
6	667542.986	1763436.05	ZFMT
7	667575.133	1763428.544	ZFMT
8	667615.301	1763423.291	ZFMT
9	667660.777	1763412.931	ZFMT
10	667682.626	1763408.15	ZFMT
11	667687.7	1763407.048	ZFMT
12	667693.634	1763405.991	ZFMT
13	667691.549	1763386.051	ZFMT
14	667683.934	1763387.397	ZFMT
15	667680.615	1763388.128	ZFMT
16	667656.425	1763393.413	ZFMT
17	667611.773	1763403.58	ZFMT
18	667571.55	1763408.836	ZFMT
19	667538.531	1763416.549	ZFMT
20	667515.988	1763421.588	ZFMT
21	667482.371	1763429.644	ZFMT
22	667434.564	1763439.846	ZFMT
23	667378.469	1763449.604	ZFMT
24	667337.635	1763457.542	ZFMT
1	667495.229	1763544.113	CUS
2	667538.371	1763535.653	CUS
3	667573.645	1763528.316	CUS
4	667614.774	1763502.567	CUS
5	667660.983	1763484.083	CUS
6	667679.678	1763469.974	CUS
7	667688.609	1763452.767	CUS
8	667684.561	1763411.047	CUS
9	667478.602	1763449.326	CUS

Polígono de elementos de proyecto

V	X	Y	Elemento	V	X	Y	Elemento
1	667464.00	1763869.42	Av. Ext. Principal (Pol 1)	1	667677.31	1763556.83	Hotel Villa 1 (Pol 13)
2	667573.42	1763774.37	Av. Ext. Principal (Pol 1)	2	667687.65	1763539.71	Hotel Villa 1 (Pol 13)

"Villa del Mar"



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-0073/12/22

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0852-2023.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

3	667577.18	1763768.90	Av. Ext. Principal (Pol 1)	3	667670.53	1763529.37	Hotel Villa 1 (Pol 13)
4	667584.90	1763746.81	Av. Ext. Principal (Pol 1)	4	667660.18	1763546.50	Hotel Villa 1 (Pol 13)
5	667586.97	1763743.01	Av. Ext. Principal (Pol 1)	1	667648.25	1763551.00	Hotel Villa 2 (Pol 14)
6	667590.22	1763740.12	Av. Ext. Principal (Pol 1)	2	667684.27	1763491.04	Hotel Villa 2 (Pol 14)
7	667661.58	1763695.48	Av. Ext. Principal (Pol 1)	3	667667.16	1763480.65	Hotel Villa 2 (Pol 14)
8	667666.37	1763693.71	Av. Ext. Principal (Pol 1)	4	667630.99	1763540.90	Hotel Villa 2 (Pol 14)
9	667671.47	1763693.85	Av. Ext. Principal (Pol 1)	1	667618.35	1763546.35	Hotel Villa 3 (Pol 15)
10	667676.32	1763695.00	Av. Ext. Principal (Pol 1)	2	667669.16	1763462.10	Hotel Villa 3 (Pol 15)
11	667683.14	1763696.54	Av. Ext. Principal (Pol 1)	3	667651.92	1763451.66	Hotel Villa 3 (Pol 15)
12	667714.84	1763701.41	Av. Ext. Principal (Pol 1)	4	667601.34	1763535.94	Hotel Villa 3 (Pol 15)
13	667713.24	1763685.99	Av. Ext. Principal (Pol 1)	1	667607.88	1763511.75	Hotel Villa 4 (Pol 16)
14	667699.63	1763683.89	Av. Ext. Principal (Pol 1)	2	667646.58	1763447.76	Hotel Villa 4 (Pol 16)
15	667685.23	1763681.65	Av. Ext. Principal (Pol 1)	3	667629.46	1763437.42	Hotel Villa 4 (Pol 16)
16	667674.93	1763679.26	Av. Ext. Principal (Pol 1)	4	667590.75	1763501.43	Hotel Villa 4 (Pol 16)
17	667669.95	1763678.96	Av. Ext. Principal (Pol 1)	1	667577.64	1763507.65	Hotel Villa 5 (Pol 17)
18	667663.64	1763678.58	Av. Ext. Principal (Pol 1)	2	667605.80	1763461.05	Hotel Villa 5 (Pol 17)
19	667658.40	1763680.44	Av. Ext. Principal (Pol 1)	3	667588.60	1763450.85	Hotel Villa 5 (Pol 17)
20	667653.62	1763682.76	Av. Ext. Principal (Pol 1)	4	667560.52	1763497.43	Hotel Villa 5 (Pol 17)
21	667632.45	1763696.05	Av. Ext. Principal (Pol 1)	1	667573.46	1763468.11	Hotel Villa 6 (Pol 18)
22	667629.20	1763697.47	Av. Ext. Principal (Pol 1)	2	667584.77	1763448.82	Hotel Villa 6 (Pol 18)
23	667621.96	1763697.39	Av. Ext. Principal (Pol 1)	3	667565.48	1763437.51	Hotel Villa 6 (Pol 18)
24	667616.00	1763694.16	Av. Ext. Principal (Pol 1)	4	667554.17	1763456.80	Hotel Villa 6 (Pol 18)
25	667607.92	1763700.82	Av. Ext. Principal (Pol 1)	1	667647.79	1763448.95	Beach club 2 (Pol 19)
26	667609.67	1763706.19	Av. Ext. Principal (Pol 1)	2	667678.83	1763442.97	Beach club 2 (Pol 19)
27	667608.19	1763710.47	Av. Ext. Principal (Pol 1)	3	667673.29	1763414.19	Beach club 2 (Pol 19)
28	667601.90	1763714.83	Av. Ext. Principal (Pol 1)	4	667642.25	1763420.17	Beach club 2 (Pol 19)
29	667600.19	1763714.14	Av. Ext. Principal (Pol 1)	1	667495.31	1763478.97	Beach club 1 (Pol 20)
30	667589.71	1763702.29	Av. Ext. Principal (Pol 1)	2	667547.78	1763468.66	Beach club 1 (Pol 20)
31	667585.09	1763699.47	Av. Ext. Principal (Pol 1)	3	667543.32	1763446.50	Beach club 1 (Pol 20)
32	667579.22	1763698.48	Av. Ext. Principal (Pol 1)	4	667491.02	1763456.98	Beach club 1 (Pol 20)
33	667574.09	1763699.66	Av. Ext. Principal (Pol 1)	1	667514.86	1763502.39	Gimnasio (Pol 21)
34	667570.10	1763702.18	Av. Ext. Principal (Pol 1)	2	667545.58	1763496.48	Gimnasio (Pol 21)
35	667567.60	1763704.00	Av. Ext. Principal (Pol 1)	3	667542.50	1763480.48	Gimnasio (Pol 21)
36	667565.83	1763708.64	Av. Ext. Principal (Pol 1)	4	667511.78	1763486.39	Gimnasio (Pol 21)
37	667565.04	1763713.28	Av. Ext. Principal (Pol 1)	1	667529.69	1763618.98	Casa club (Pol 22)
38	667565.99	1763718.37	Av. Ext. Principal (Pol 1)	2	667574.85	1763610.28	Casa club (Pol 22)
39	667569.16	1763723.49	Av. Ext. Principal (Pol 1)	3	667566.72	1763568.05	Casa club (Pol 22)
40	667572.91	1763728.57	Av. Ext. Principal (Pol 1)	4	667521.55	1763576.75	Casa club (Pol 22)



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-0073/12/22

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0852-2023.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

41	667573.63	1763732.49	Av. Ext. Principal (Pol 1)	1	667553.00	1763701.00	Servicios (Pol 23)
42	667573.16	1763735.88	Av. Ext. Principal (Pol 1)	2	667580.90	1763695.89	Servicios (Pol 23)
43	667564.26	1763760.08	Av. Ext. Principal (Pol 1)	3	667578.89	1763685.23	Servicios (Pol 23)
44	667562.71	1763763.04	Av. Ext. Principal (Pol 1)	4	667551.00	1763690.42	Servicios (Pol 23)
45	667560.53	1763765.56	Av. Ext. Principal (Pol 1)	1	667552.00	1763772.69	Parque lineal 1 (Pol 25)
46	667555.85	1763769.63	Av. Ext. Principal (Pol 1)	2	667526.99	1763643.53	Parque lineal 1 (Pol 25)
47	667552.46	1763772.52	Av. Ext. Principal (Pol 1)	3	667524.00	1763646.54	Parque lineal 1 (Pol 25)
48	667536.45	1763786.36	Av. Ext. Principal (Pol 1)	4	667522.52	1763651.37	Parque lineal 1 (Pol 25)
49	667458.92	1763853.86	Av. Ext. Principal (Pol 1)	5	667545.49	1763770.00	Parque lineal 1 (Pol 25)
1	667616.00	1763694.16	Av. Int. Principal 1 (Pol 2)	6	667550.03	1763774.52	Parque lineal 1 (Pol 25)
2	667595.37	1763678.34	Av. Int. Principal 1 (Pol 2)	1	667523.72	1763625.30	Parque lineal 2 (Pol 26)
3	667583.65	1763669.00	Av. Int. Principal 1 (Pol 2)	2	667522.45	1763619.79	Parque lineal 2 (Pol 26)
4	667577.10	1763677.45	Av. Int. Principal 1 (Pol 2)	3	667516.44	1763588.94	Parque lineal 2 (Pol 26)
5	667607.92	1763700.82	Av. Int. Principal 1 (Pol 2)	4	667510.26	1763590.44	Parque lineal 2 (Pol 26)
1	667542.50	1763639.00	Av. Int. Principal 2 (Pol 2.1)	5	667517.57	1763626.42	Parque lineal 2 (Pol 26)
2	667540.39	1763637.48	Av. Int. Principal 2 (Pol 2.1)	1	667670.35	1763657.24	Paso peatonal A1
3	667527.42	1763627.63	Av. Int. Principal 2 (Pol 2.1)	2	667671.85	1763654.54	Paso peatonal A1
4	667523.72	1763625.33	Av. Int. Principal 2 (Pol 2.1)	3	667659.67	1763662.13	Paso peatonal A1
5	667517.57	1763626.45	Av. Int. Principal 2 (Pol 2.1)	4	667658.17	1763664.84	Paso peatonal A1
6	667507.37	1763628.48	Av. Int. Principal 2 (Pol 2.1)	1	667682.22	1763621.57	Paso peatonal A2
7	667538.00	1763784.93	Av. Int. Principal 2 (Pol 2.1)	2	667680.68	1763624.33	Paso peatonal A2
8	667550.01	1763774.62	Av. Int. Principal 2 (Pol 2.1)	3	667680.49	1763639.01	Paso peatonal A2
9	667545.37	1763770.00	Av. Int. Principal 2 (Pol 2.1)	4	667682.03	1763636.26	Paso peatonal A2
10	667522.50	1763651.35	Av. Int. Principal 2 (Pol 2.1)	1	667667.63	1763616.93	Paso peatonal A3
11	667523.99	1763646.52	Av. Int. Principal 2 (Pol 2.1)	2	667669.18	1763614.23	Paso peatonal A3
12	667527.00	1763643.50	Av. Int. Principal 2 (Pol 2.1)	3	667669.18	1763600.00	Paso peatonal A3
13	667532.00	1763641.64	Av. Int. Principal 2 (Pol 2.1)	4	667667.63	1763602.58	Paso peatonal A3
14	667538.15	1763645.73	Av. Int. Principal 2 (Pol 2.1)	1	667654.53	1763595.25	Paso peatonal A4
1	667507.38	1763628.50	Av. Sec. 1 (Pol 3)	2	667655.66	1763593.26	Paso peatonal A4
2	667392.74	1763650.61	Av. Sec. 1 (Pol 3)	3	667645.49	1763597.20	Paso peatonal A4
3	667396.00	1763660.49	Av. Sec. 1 (Pol 3)	4	667644.36	1763599.18	Paso peatonal A4
4	667509.37	1763638.64	Av. Sec. 1 (Pol 3)	1	667629.68	1763594.55	Paso peatonal A5
1	667523.66	1763711.84	Av. Sec. 2 (Pol 3.1)	2	667631.35	1763591.85	Paso peatonal A5
2	667419.18	1763731.99	Av. Sec. 2 (Pol 3.1)	3	667619.00	1763599.45	Paso peatonal A5
3	667422.43	1763741.57	Av. Sec. 2 (Pol 3.1)	4	667617.52	1763602.16	Paso peatonal A5
4	667525.63	1763721.88	Av. Sec. 2 (Pol 3.1)	1	667598.45	1763605.51	Paso peatonal A6
1	667584.27	1763668.42	Rotonda (Pol 4)	2	667599.40	1763604.00	Paso peatonal A6
2	667585.12	1763663.36	Rotonda (Pol 4)	3	667581.24	1763604.00	Paso peatonal A6



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
Francisco
VILLA
1877-1923

OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0073/12/22

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0852-2023.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

3	667585.47	1763657.82	Rotonda (Pol 4)	4	667581.45	1763605.51	Paso peatonal A6
4	667584.50	1763650.88	Rotonda (Pol 4)	1	667606.00	1763637.16	Paso peatonal A7
5	667582.37	1763645.90	Rotonda (Pol 4)	2	667607.50	1763634.48	Paso peatonal A7
6	667579.00	1763641.06	Rotonda (Pol 4)	3	667607.50	1763620.13	Paso peatonal A7
7	667574.14	1763637.02	Rotonda (Pol 4)	4	667606.00	1763623.00	Paso peatonal A7
8	667568.00	1763634.09	Rotonda (Pol 4)	1	667620.00	1763657.28	Paso peatonal A8
9	667560.52	1763632.96	Rotonda (Pol 4)	2	667621.26	1763655.26	Paso peatonal A8
10	667552.37	1763634.46	Rotonda (Pol 4)	3	667619.19	1763644.46	Paso peatonal A8
11	667546.17	1763637.53	Rotonda (Pol 4)	4	667618.00	1763646.46	Paso peatonal A8
12	667543.00	1763638.90	Rotonda (Pol 4)	1	667645.00	1763657.54	Paso peatonal A9
13	667537.37	1763647.00	Rotonda (Pol 4)	2	667646.37	1763655.00	Paso peatonal A9
14	667536.52	1763651.57	Rotonda (Pol 4)	3	667634.43	1763662.39	Paso peatonal A9
15	667535.73	1763656.44	Rotonda (Pol 4)	4	667632.86	1763665.00	Paso peatonal A9
16	667535.94	1763661.50	Rotonda (Pol 4)	1	667575.28	1763573.46	Paso peatonal B1
17	667536.82	1763665.39	Rotonda (Pol 4)	2	667672.26	1763553.74	Paso peatonal B1
18	667537.51	1763669.49	Rotonda (Pol 4)	3	667670.34	1763552.54	Paso peatonal B1
19	667540.97	1763673.67	Rotonda (Pol 4)	4	667574.95	1763572.00	Paso peatonal B1
20	667544.07	1763677.43	Rotonda (Pol 4)	1	667666.00	1763536.86	Paso peatonal B2
21	667549.32	1763680.16	Rotonda (Pol 4)	2	667667.51	1763534.36	Paso peatonal B2
22	667554.71	1763682.18	Rotonda (Pol 4)	3	667667.47	1763519.00	Paso peatonal B2
23	667560.62	1763682.95	Rotonda (Pol 4)	4	667666.00	1763521.43	Paso peatonal B2
24	667567.59	1763681.83	Rotonda (Pol 4)	1	667648.91	1763511.00	Paso peatonal B3
25	667571.69	1763680.27	Rotonda (Pol 4)	2	667649.74	1763509.58	Paso peatonal B3
26	667576.29	1763678.36	Rotonda (Pol 4)	3	667644.59	1763502.46	Paso peatonal B3
1	667677.23	1763675.73	Depto. Edificio 1 (Pol 5)	4	667644.00	1763504.00	Paso peatonal B3
2	667701.55	1763632.04	Depto. Edificio 1 (Pol 5)	1	667628.97	1763489.84	Paso peatonal B4
3	667688.44	1763624.74	Depto. Edificio 1 (Pol 5)	2	667630.23	1763487.93	Paso peatonal B4
4	667664.13	1763668.43	Depto. Edificio 1 (Pol 5)	3	667628.24	1763478.34	Paso peatonal B4
1	667645.73	1763687.09	Depto. Edificio 2 (Pol 6)	4	667627.00	1763480.00	Paso peatonal B4
2	667670.09	1763643.48	Depto. Edificio 2 (Pol 6)	1	667609.09	1763471.09	Paso peatonal B5
3	667656.91	1763636.21	Depto. Edificio 2 (Pol 6)	2	667610.61	1763468.58	Paso peatonal B5
4	667632.62	1763679.74	Depto. Edificio 2 (Pol 6)	3	667595.96	1763477.33	Paso peatonal B5
1	667672.00	1763639.90	Depto. Edificio 3 (Pol 7)	4	667594.23	1763480.23	Paso peatonal B5
2	667696.31	1763596.22	Depto. Edificio 3 (Pol 7)	1	667579.03	1763466.72	Paso peatonal B6
3	667683.17	1763588.92	Depto. Edificio 3 (Pol 7)	2	667580.53	1763464.23	Paso peatonal B6
4	667658.91	1763632.61	Depto. Edificio 3 (Pol 7)	3	667580.51	1763456.10	Paso peatonal B6
1	667625.05	1763679.01	Depto. Edificio 4 (Pol 8)	4	667579.05	1763458.59	Paso peatonal B6
2	667639.03	1763653.89	Depto. Edificio 4 (Pol 8)	1	667559.40	1763448.00	Paso peatonal B7



3	667625.92	1763646.59	Depto. Edificio 4 (Pol 8)	2	667560.27	1763446.49	Paso peatonal B7
4	667611.94	1763671.72	Depto. Edificio 4 (Pol 8)	3	667543.32	1763446.49	Paso peatonal B7
1	667663.10	1763610.64	Depto. Edificio 5 (Pol 9)	4	667543.60	1763448.00	Paso peatonal B7
2	667687.40	1763566.89	Depto. Edificio 5 (Pol 9)	1	667524.56	1763483.93	Paso peatonal B8
3	667674.33	1763559.55	Depto. Edificio 5 (Pol 9)	2	667526.08	1763483.62	Paso peatonal B8
4	667650.00	1763603.44	Depto. Edificio 5 (Pol 9)	3	667526.08	1763472.92	Paso peatonal B8
1	667605.82	1763668.31	Depto. Edificio 6 (Pol 10)	4	667524.56	1763473.22	Paso peatonal B8
2	667630.14	1763624.62	Depto. Edificio 6 (Pol 10)	1	667640.44	1763444.00	Paso peatonal B9
3	667617.03	1763617.33	Depto. Edificio 6 (Pol 10)	2	667646.92	1763444.00	Paso peatonal B9
4	667592.72	1763661.02	Depto. Edificio 6 (Pol 10)	3	667646.54	1763442.49	Paso peatonal B9
1	667633.55	1763618.51	Depto. Edificio 7 (Pol 11)	4	667637.90	1763442.49	Paso peatonal B9
2	667657.86	1763574.82	Depto. Edificio 7 (Pol 11)	1	667576.93	1763639.00	Paso peatonal C1
3	667644.76	1763567.52	Depto. Edificio 7 (Pol 11)	2	667587.43	1763639.00	Paso peatonal C1
4	667620.44	1763611.21	Depto. Edificio 7 (Pol 11)	3	667574.59	1763571.10	Paso peatonal C1
1	667600.34	1763632.93	Depto. Edificio 8 (Pol 12)	4	667569.46	1763572.06	Paso peatonal C1
2	667624.52	1763589.44	Depto. Edificio 8 (Pol 12)	5	667581.00	1763634.00	Paso peatonal C1
3	667611.43	1763581.94	Depto. Edificio 8 (Pol 12)	6	667568.00	1763634.00	Paso peatonal C1
4	667587.23	1763625.63	Depto. Edificio 8 (Pol 12)				

2.- La presente autorización tendrá las siguientes vigencias de acuerdo a lo establecido en su cronograma de actividades: 36 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 también comenzará 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 quáter 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**, 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 silvestres-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 3.4 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. Se exhorta a que sus aguas residuales sean para rehuso, de tal forma que las aguas residuales tratadas no se descargue en la ZOFEMAT, playa.
6. Las aguas residuales generadas por la operación y mantenimiento del proyecto, deberán ser tratadas mediante la planta de tratamiento de aguas residuales cuyo sistema garantice el cumplimiento de los parámetros exigidos por la normatividad aplicable principalmente por la NOM-001-SEMARNAT-2021, posterior al tratamiento, y en el caso que lo considere necesario, dichas aguas podrán ser utilizadas en riego de jardinería y áreas verdes.
7. 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.
8. 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.
9. Deberá reforestar las áreas verdes del proyecto únicamente con especies nativas.
10. 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.
11. El **proyecto** deberá apegarse a las especificaciones establecidas dentro del desarrollo urbano de Villa de Tututepec.
12. En un término 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 las albercas y destino de las aguas desechadas por el recambio

13. 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.**
14. 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**:

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

"Villa del Mar"



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.

11.- La promovente, deberá solicitar y obtener el permiso o licencia de construcción por parte del municipio de Villa de Tututepec.

12.- 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.

13.- La presente resolución a favor de la **promovente** es personal. Por lo que de conformidad con el 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.

14.- 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.

15.- 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.

16.- 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.

17.- 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.



18.- 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.

19.- Notifíquese la presente resolución en forma personal o mediante correo certificado con acuse de recibo, la empresa **Oribsa, 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.



**ATENCIÓN
EL ENCARGADO DE DESPACHO**

Sánchez

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."

[Handwritten mark]