TILZAPOTE PACÍFICO, S.A. DE C.V.
PRESENTE

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), correspondiente al proyecto "Construcción y Operación del Club de Playa "Rockaway", Playa Zicatela, Municipio de Santa María Colotepec, Oaxaca", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, presentado por la C. María Goretti Carbajal Díaz en su carácter de Administrador Único de la empresa Tilzapote Pacífico, S.A. de C.V., en lo sucesivo la **promovente**, con pretendida ubicación en Playa Zicatela, Municipio de Santa María Colotepec, Distrito de Pochutla, Oaxaca, y

RESULTANDO

I. Que el 05 de diciembre de 2023, ingresó ante esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, el escrito de fecha 10 de noviembre de 2023, mediante el cual la C. María Goretti Carbajal Díaz en su carácter de Administrador Único de la empresa Tilzapote Pacífico, S.A. de C.V., presentó la MIA-P del proyecto, para su correspondiente evaluación y resolución en materia de impacto ambiental, misma que quedó registrada con el número de proyecto **20OA2023TD081.**

II. Que mediante orden de inspección número PFPA/26.3/2C.27.5/0001-23, de fecha 20 de febrero de 2023, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, ordenó realizar la visita de inspección a TILZAPOTE PACÍFICO, S.A. de C.V., levantándose al efecto el acta de inspección del mismo número, de fecha 21 de febrero de 2023, donde se constatan hechos y omisiones.

III. Que mediante orden de inspección número PFPA/26.3/2C.27.5/0005-23, de fecha 20 de febrero de 2023, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, ordenó realizar la visita de inspección a TILZAPOTE PACÍFICO, S.A. de C.V., levantándose al efecto el acta de inspección del mismo número, de fecha 21 de febrero de 2023, donde se constatan hechos y omisiones.

IV. Que con fecha 07 de junio de 2023, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, dictó la resolución administrativa número 001, en el expediente número PFPA/26.3/2.C.27.5/0001-23, instaurado a TILZAPOTE PACÍFICO, S.A. de C.V.; resolviendo imponer a la citada persona moral, sanciones administrativas consistentes en una multa, toda vez que de conformidad con el artículo 75 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, la comisión de dichas infracciones pueden ser administrativamente sancionables con multa por el equivalente de cincuenta a quinientos días de salario mínimo general vigente.

V. Que con fecha 07 de junio de 2023, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, dictó la resolución administrativa número 002, en el expediente número PFPA/26.3/2.C.27.5/0005-23, instaurado a TILZAPOTE PACÍFICO, S.A. de C.V.; resolviendo imponer a la citada persona moral, sanciones administrativas consistentes en dos multas y al cumplimiento de diversas medidas correctivas y de urgente aplicación, entre las que destaca *"someter al PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL las obras y actividades detalladas en el Considerando II de esta resolución, en relación con las que pretenda realizar en el lugar objeto de la visita de inspección origen de este expediente; a efecto de obtener la autorización en materia de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en términos de lo dispuesto en los artículos 28 primer párrafo fracción IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 5° primer párrafo inciso Q) párrafo primero, 9°, 17 y 57 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental..." (Sic).*

VI. Que el 12 de diciembre de 2023, la **promovente** ingresó a esta Oficina de Representación el escrito de fecha 08 de noviembre del mismo año, con el cual ingresa la publicación del extracto de la

manifestación de impacto ambiental del **proyecto,** publicada en el diario Marca Oaxaca de fecha 07 de diciembre de 2023 registrado con número de documento 20DF1-03169/2312**.**

VII. Que con oficio de fecha 30 de enero de 2024, esta Oficina de Representación, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0139-2024, notificó el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental al municipio de Santa María Colotepec, Distrito de Pochutla, Oaxaca; con el fin de que hiciera las manifestaciones que juzgara oportunas al proyecto en referencia. Sin que a la fecha exista respuesta.

VIII. Que con fecha 30 de enero de 2024, esta Oficina de Representación, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0140-2024, notificó el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental a la Secretaría de Medio Ambiente, Biodiversidad, Energías y Sostenibilidad del Estado de Oaxaca; con el fin de que hiciera las manifestaciones que juzgara oportunas al proyecto en referencia. Sin que a la fecha exista respuesta.

CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación 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 y X, 30, 34, 35, 35 Bis, 35 Bis 1, 35 Bis 3 y 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 1, 4 fracción I, III, 5 inciso Q) y R), 9, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 44, 45, 47, 50, 55 y 57 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 a 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 los 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 inciso Q) (Desarrollos inmobiliarios que afecten los 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 con fundamento en el Artículo 35 de la LGEEPA, una vez presentada la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular, iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajustará a la formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Secretaría se sujeta a lo que establecen los ordenamiento antes invocados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; asimismo, se evaluarán los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el **proyecto**, propone la Evaluación del Impacto Ambiental para la regularización, construcción, operación y mantenimiento de un club de playa en un área de 616.886 metros cuadrados.

4. Que el artículo 57 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece que en los casos ***en que se lleven a cabo obras o actividades que requieran someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme a la Ley y al presente Reglamento, sin contar con la autorización correspondiente***, la Secretaría, con fundamento en el Título Sexto de la Ley, ordenará las medidas correctivas o de urgente aplicación que procedan. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y del ejercicio de las acciones civiles y penales que resulten aplicables, así como de la imposición de medidas de seguridad que en términos del artículo anterior procedan. Para la imposición de las medidas de seguridad y de las sanciones a que se refiere el párrafo anterior, la Secretaría deberá determinar el grado de afectación ambiental ocasionado o que pudiera ocasionarse por la realización de las obras o actividades de que se trate.

5. Que en la resolución número 002 del expediente administrativo número PFPA/26.3/2C.27.5/0005-23 de fecha 07 de junio de 2023, se consignó en el Considerando II, que se asentaron diversos hechos y omisiones, de los cuales se desprende:

> *"...Violación a lo dispuesto en los artículos 28 primer párrafo fracción IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; y 5° primer párrafo inciso Q) párrafo primero del Reglamento de dicha Ley en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, consistente en **obras y actividades de desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros**, en su modalidad de haber ejecutado **obras y actividades relativas a la preparación del sitio y construcción de un desarrollo inmobiliario que afecta los ecosistemas costeros, relativo a instalaciones de comercio y servicios en general dentro de un ecosistema costero"**,...*
>
> *El polígono total del sitio inspeccionado es de 330 metros cuadrados, mismo que corresponde a un ecosistema costero con presencia de **duna costera**, en donde se observaron las siguientes obras y actividades:*
>
> *La construcción de una **plancha de concreto armado** de 12 metros de ancho por 21.80 metros de largo (361.6 metros cuadrados), con una altura de 1.60 metros que sobresale del suelo natural arenoso.*
>
> *Sobre esta plancha de concreto, se construyó una **alberca** de 13.5 metros de largo por 6.5 metros de ancho, con una profundidad de 1.5 metros, una fuente de 3.20 metros de diámetro; y cuarto de máquina subterráneo.*
>
> *Asimismo, en esta misma plancha de concreto, se construyó:*
>
> *un **área de regaderas** de manera circular de 2.5 metros de diámetro con muros de tabique y cemento de 2 metros de altur, sin techo; un área de **bodega** de 3.8 metros de largo por 1.5 metros de ancho con muros de 3 metros de alto construidos con tabique y cemento, con castillos de concreto armado; con losa de concreto armado; y **dos áreas de sanitarios** de 3 metros de largo por 1.2 metros de ancho con muros de 3 metros de alto construidos con tabique y cemento, con castillos de concreto armado, con losa de concreto armado.*
>
> *Estas obras (plancha de concreto, alberca, fuente, cuarto de máquina, área de regaderas, bodega y sanitarios) se encuentran en obra negra con un avance del 75 % faltando acabados e instalación de mobiliario.*
>
> *Al termino de la plancha de concreto y colindante con la alberca, en dirección Suroeste, se observó la construcción de un **área proyectada para la instalación de camastros**, de 12 metros de largo por 5.7 metros de ancho (68.4 metros cuadrados), donde se observa excavación y remoción de suelo arenoso de la duna costera, que por las caracteristicas de excavación que presenta, esta será rellenada con tierra y arena; asimismo, se observó la colocación de postes de madera de 1.5 metros de alto, observando que esta obra estaba con un 20 % de avance.*
>
> *Por lo anterior, **se realizan obras y actividades de desarrollo inmobiliario en ecosistema costero de dunas costeras correspondiente a instalaciones de comercio y servicios en general**...*
>
> *Lo anterior, sin contar con la autorización expedida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales...*
>
> ***Asimismo, se precisa que conforme al plano de la DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS DE LA SEMARNAT,... el polígono inspeccionado se ubica dentro de esta delimitación, es decir, la zona inspeccionada está dentro de terrenos ganados al mar y zona federal marítimo terrestre**... (Sic).*

Que en la Resolución 002 del expediente administrativo número PFPA/26.3/2C.27.5/0005-23, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, en su Punto Resolutivo Segundo se ordena al cumplimiento de las medidas ordenadas en el Considerando VIII de la misma Resolución 002 que establece:

"1.- ...deberá abstenerse de continuar con la ejecución de las obras y actividades detalladas en el Considerando II de esta resolución, y cualquier otra obra o actividad en el lugar objeto de la visita de inspección origen de este expediente; hasta que cuente con la autorización en materia de impacto ambiental, emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28 primer párrafo fracción IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 5° primer párrafo inciso Q) párrafo primero del Reglamento de dicha Ley en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental..."(sic).

2.-...

*3.- "...**someter al PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL** las obras y actividades detalladas en el Considerando II de esta resolución, en relación con las pretende realizar en el lugar objeto de la visita de inspección origen de este expediente; a efecto de obtener la autorización en materia de impacto ambiental ante la Secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales, en términos de lo dispuesto en los artículos 28 primer párrafo fracciones IX de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 5° primer párrafo inciso Q) párrafo primero, 9°, 17 y 57 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental...(sic)"*

4.- Presentar ante esta Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Oaxaca, EL ORIGINAL Y COPIA PARA COTEJO, O EN SU DEFECTO, COPIA CERTIFICADA DEL DOCUMENTO QUE CONTENGA LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL, emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en términos de los artículos 28 primer párrafo fracción IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 5° primer párrafo inciso Q) párrafo primero, del Reglamento de dicha Ley en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental..." (Sic).

6. 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.

7. Que una vez integrado el expediente de la MIA-P del **proyecto**, fue puesto a disposición del público, con 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 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

8. Que de conformidad con lo referido por la **promovente** en la MIA-P, el proyecto se ubica en el Municipio de Santa María Colotepec, Pochutla, Oaxaca en un polígono de 616.886 m², de los cuales 328.046 m² corresponden a terrenos ganados al mar y 288.84 m² corresponden a zona federal marítimo terrestre, para la regularización, operación y mantenimiento de un un club de playa, que comprende plancha de concreto armado, alberca, fuente, cuarto de máquinas, regaderas, bodega, sanitarios, área para camastros; mismas que se llevaron a cabo sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, situación que motivó el procedimiento instaurado por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Oaxaca. Por lo que se considera la regularización, construcción y remodelación de obras existentes. Quedando la distribución de superficies de la siguiente manera:

Obras inspeccionadas por la PROFEPA.

CONCEPTO	Superficie m²
Plancha de concreto armado	261.6
Alberca	
Fuente	
Cuarto de máquinas	
Regaderas	
Bodega	
Sanitarios	
Área de construcción destinada para la	68.4

"Club de Playa Rockaway".

instalación de camastros	
Total	**330**

En término general para el caso de alberca, una fuente, cuarto de maquinas, área de regaderas, bodega y sanitarios, se tiene un avance para estas obras del 75%; en el caso del área de construcción destinada para la instalación de camastros se encuentra en un avance del 20 %, mismas que ya fueron calificadas por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Oaxaca; pero se considera la regularización, obras a construir y, operación y mantenimiento de todo el proyecto, todo dentro de una superficie total de 616.886 metros cuadrados.

Quedando la distribución de la siguiente manera:

OBRA	SUPERFICIE (m²)	
	TGM	ZOFEMAT
Acceso	4.290	0.000
Alberca	87.040	0.000
Área de bar	15.330	0.000
Área de camastros	33.630	0.000
Área de masaje	10.610	0.000
Área de mesas	2.300	32.590
Área verde 1	5.480	0.000
Área verde 2	7.950	0.000
Bodega	8.710	0.000
Escalera	0.890	1.250
Pasillo 1	65.560	2.170
Pasillo 2	49.646	0.000
Regaderas	3.400	0.000
Sanitario	9.920	0.000
Terraza	23.290	0.000
Sin obra	0.000	252.830
SUPERFICIE TOTAL	**328.046**	**288.840**

Asimismo, el **proyecto** considero las siguientes actividades y etapas, para las obras:

Preparación del sitio.

Trazo. Es con equipo topográfico y personal capacitado para delimitar los vértices del proyecto.
Para la etapa de preparación del sitio y construcción se utilizará una bodega provisional con material de fácil desmontaje, que será utilizada para el resguardo del material y herramientas menores de construcción, ésta será desmantelada una vez concluida la construcción del proyecto.

Construcción.

Una vez reactivada la obra, se llevará a cabo la colocación de protecciones a base de mamparas en las cuatro colindancias del predio, con la finalidad de evitar accidentes, así como la dispersión de partículas fuera del sitio del proyecto. Se instalarán sanitarios portátiles, con la finalidad de brindar el servicio sanitario a los trabajadores de la construcción para lo cual se contratará una empresa que rente los módulos y que tenga a cargo la disposición de los residuos líquidos.

Asimismo, se considera retomaran los trabajos para terminar el porcentaje faltante de los trabajos de construcción principalmente en terrenos ganados al mar, toda vez que en la zona federal sólo se considera área de mesas, escalera pasillo 1 y área sin obras.

Operación y mantenimiento.

La operación es para atención de turistas nacionales e internacionales en la zona. Las actividades de mantenimiento se ejecutarán durante la vida útil del proyecto, las cuales corresponden básicamente en mantener en condiciones favorables las instalaciones del inmueble. Estas actividades se enfocan a

la conservación de los servicios existentes, siendo constantes para el confort de los usuarios, entre ellas serán las siguientes:

Limpieza y mantenimiento de áreas verdes y jardines.
Mantenimiento de obras permanentes (pintura y reparaciones de estructuras y pisos).
Mantenimiento de instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias.
Limpieza de vialidades colindantes.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

9. Que para el sitio de pretendida ubicación del **proyecto** existen instrumentos jurídicos de índole ambiental a los cuales se debe sujetar el desarrollo del **proyecto**, tanto en materia de ordenamiento ecológico, como de regiones marinas prioritarias y que al **proyecto** le aplica los artículos 28 fracción IX y X, y 30 de la LGEEPA, así como el artículo 5, inciso Q) y R) del REIA. Lo anterior porque se trata de obras y actividades de desarrollo inmobiliario que afectan ecosistemas costeros y en zona federal, que en parte fueron sancionadas por la PROFEPA en calle del Morro, Colonia Marinero, Playa Zicatela, Santa María Colotepec, 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-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-002-SEMARNAT-1996	Deberá verificarse la calidad del efluente del proyecto, para analizar sus características y determinar que se encuentren dentro de los límites permisibles de descarga.
NOM-041-SEMARNAT-2006	Se vigilará que los vehículos utilizados en la construcción y para realizar los suministros Restaurant - Bar, no rebasen los límites máximos permisibles de emisión de hidrocarburos, monóxido de carbono, oxígeno y óxido de nitrógeno; así como el nivel mínimo y máximo de la suma de monóxido y bióxido de carbono; y el factor lambda como criterio de evaluación de las condiciones de operación de los vehículos.
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-059-SEMARNAT-2010	Protección ambiental- Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio – Lista de especies en riesgo. En su caso deberá dar cumplimiento a la protección de especies que corresponda de acuerdo a esta norma.
NOM-080-SEMARNAT-1994	El **proyecto** considera maquinaria y equipo especializado en la primera etapa de preparación del sitio. Las actividades de mantenimiento serán con herramientas manuales a fin de disminuir los efectos del ruido.
NOM-081-SEMARNAT-1994	Se deberá verificar no exceder los límites máximos permisibles de emisión de ruido en fuentes fijas y su método de medición.
NOM-161-SEMARNAT-2011	El **proyecto** prevé el manejo adecuado de residuos de manejo especial, los cuales serán generados en la etapa de construcción del proyecto. En la etapa de operación y mantenimiento se establecerá un Programa de manejo, reducción, reusó y reciclaje de los residuos sólidos municipales para disminuir la cantidad que se entrega al servicio de limpia municipal. Así mismo los residuos orgánicos serán componteados 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 no encontró en los instrumentos jurídicos en comento, restricción alguna que limite el desarrollo del **proyecto**.

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

10. 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:

El sistema ambiental propuesto quedó definido por los límites de las unidades de gestión ambiental del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio de Oaxaca (POERTEO) en donde se ubica el proyecto, esto debido a que engloba la gran mayoría de componentes bióticos y abióticos, áreas prioritarias y regiones prioritarias, por lo cual se contemplaron los diferentes criterios técnicos y ecológicos antes mencionados, mismos que fueron sometidos a evaluación del proyecto, con esto se logró tener información específica de los posibles impactos durante la ejecución del proyecto, así como la interconexión que existe con el entorno.

El clima predominante en el sistema ambiental es de tipo, cálido subhúmedo con lluvias en verano de menor humedad con un % de precipitación invernal menor de 5, identificado mediante la clave Aw0 (w). Este clima ocurre en 12.54% del territorio estatal, ocupa la franja costera más próxima al Océano Pacífico, de Santiago Tepextla en el oeste a las inmediaciones de la Laguna Inferior en el Este, se introduce por el último punto hasta el origen del Río Tehuantepec; además comprende parte de los terrenos del Valle del Río Mixteco y de los cañones cercanos a Calihualá, San Pedro Juchatengo y Zapotitlán del Río. La primera zona tiene una altitud del nivel del mar a 400 m, y las otras, alrededor de los 1 000 m. La temperatura media anual que lo caracteriza va de 22.0° a poco más de 28.0°C, el mes más frío tiene una temperatura media mayor de 18.0°C y la precipitación total anual varía entre 700 y 1 200 mm.

El proyecto se encuentra en un tipo de suelo identificado como Regosol eútrico, comprenden el 91.78% de los regosoles. Presentan las características mencionadas con anterioridad y, además, saturación de bases de moderada a muy alta, por lo que son suelos con fertilidad moderada a alta. De estos suelos 93.46% están limitados por fase lítica, 0.57% por fases gravosa y pedregosa, 1.72% por fases salina y/o sódica y sólo 4.25% son profundos sin ninguna limitante. Las texturas varían desde arena hasta migajón arcillo-arenoso. Los colores son pardos, a veces con tonos amarillentos o grisáceos, o con color gris o amarillo.

El Sistema Ambiental se ubica en la Región Hidrológica número 21, denominada Costa de Oaxaca (Puerto Ángel) en la subcuenca denominada San Pedro Mixtepec y Río Colotepec. Esta región hidrológica 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 (RH-20) y Tehuantepec (RH-22), mientras que al Sur con el Océano Pacífico. Se trata de una región bien definida desde el punto de vista hidrológico, ya que comprende una franja de la costa que abarca desde la desembocadura del Río Atoyac-Verde hasta la desembocadura del Río Tehuantepec; como consecuencia de ser una vertiente directa, presenta corrientes de longitud corta con desarrollo de una compleja red de drenaje tipo dendrítico y en ocasiones subparalelo; la mayor parte está integrada por arroyos de tipo torrencial que bajan de la Sierra Madre del Sur; la región hidrológica está formada por las cuencas Río Astata y otros (A), Río Copalita y otros (B) y Río Colotepec y otros.

De acuerdo a la **promovente**, el proyecto se encuentra dentro de una zona completamente urbanizada con presencia de asentamientos humanos e infraestructura básica, se caracteriza por estar habitada de forma permanente. La actualización de los modelos de desarrollo urbano ha ocasionado que la densidad de población, la extensión geográfica y el planeamiento y creación de infraestructuras se combinen para ser factores claves en la delimitación de esta clase de áreas. Actualmente la Zona es utilizada por restaurantes, hoteles y viajes de Tours que son servicios que prestan para turistas nacionales e internacionales, por lo que el proyecto pretende realizar estas mismas actividades. De la misma manera menciona que ningún tipo de vegetación será afectada. En cuanto a la fauna, no se

"Club de Playa Rockaway".

pretende el aprovechamiento de la misma y es importante mencionar que en el área de influencia del mismo ya existe vialidad y un constante flujo vehicular, así como una marcada actividad antropogénica; razón por la cual, las especies presentes en el área han tenido que alejarse a sitios de menor contacto con el hombre.

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

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

1. Generación de emisiones a la atmósfera y ruido por la operación del equipo y maquinaria durante las distintas etapas del proyecto.
2. Se prevé una generación de residuos sólidos y de manejo especial durante las fases constructivas.
3. Disminución en la infiltración de agua al subsuelo debido a la reducción de la capacidad de la superficie para retener el líquido, ocasionando erosión del terreno.
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 integrase 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:

1. Programa de manejo integral de residuos sólidos y líquidos aplicable durante todas las etapas del proyecto.
2. 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.
3. Instalación de letreros preventivos, informativos y restrictivos en áreas del proyecto el cuidado y preservación de flora y fauna.
4. Se establecerá un horario específico de trabajo del personal y uso de maquinaria.
5. Se realizara un plan de manejo de residuos sólidos urbanos, el cual incluye desde la instalación de contenedores específicos para cada tipo de residuo, hasta su almacenamiento y disposición final en los sitios que para ello tenga contemplado el municipio.
6. Establecimiento de un programa de mantenimiento para cada una de las instalaciones.

Al respecto, esta Oficina de Representación considera que las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la **promovente** a través del desarrollo y ampliación de los programas y actividades en mención y las manifestadas en la **MIA-P**, 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

12. 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. La mayor afectación de la obra se presentó en las etapas de preparación del sitio y construcción hacia la morfología del suelo, la cual ya fue calificado por la PROFEPA, los impactos por la operación y mantenimiento del proyecto serán residuales después de aplicar las medidas de prevención y mitigación, sin embargo, debido a las dimensiones del proyecto serán puntuales.
2. El proyecto contempla la impermeabilización definitiva por la adición de concreto.
3. 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.
4. Se generará un impacto sobre la calidad del paisaje derivado de la construcción de las obras actuales del **proyecto**.
5. Se producirá una mayor generación de residuos líquidos urbanos, derivados de la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto.**
6. Se redujo la capacidad de infiltración del agua al subsuelo debido a edificación de elementos constructivos, lo que puede aumentar la cantidad de agua pluvial que buscará cauces naturales aumentando con esto la capacidad de arrastre de dichos cauces.
7. Que de acuerdo a la documentación presentada, la promovente conforme a la resolución número 1457/2016 de fecha 28 de noviembre de 2016 emitida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, cuenta con prórroga de concesión No. DGZF.340/01 sobre una superficie de 280.00 m² de zona federal marítimo terrestre (Expediente No. 53/38868 C.A.1627S714.1.10-1/2000, BITÁCORA 20/KV-0014/07/16), para uso exclusivo de restaurante, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar "LA CONCESIONARIA" de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente se clasifica como uso general, a nombre de la empresa denominada Tilzapote Pacífico, S.A. de C.V., por un plazo de 15 años, término igual al otorgado en la concesión original, que empezó a correr a partir del día 10 de octubre del 2016.
8. El municipio de Santa María Colotepec, Distrito de Pochutla, Oaxaca, con oficio número DPU-0136-ROPM-2022 de fecha 23 de agosto de 2022, le concedió a la empresa Tilzapote Pacífico, S.A. de C.V., licencia de obra mayor para llevar a cabo la construcción de alberca y pérgola, con un área de 329.86 m², bajo la responsabilidad del arq. Eduardo Díaz Villanueva, de la obra con número de concesión DGZF-340/01, ubicada en calle del Morro s/n, Col. El Marinero, Municipio de Santa María Colotepec, Pochutla, Oaxaca.
9. Toda vez que se trata de un proyecto a realizarse dentro de la zona urbana de Santa María Colotepec, deberá sujetar al plan de desarrollo urbano de dicha localidad.
10. El proyecto se ubica en la UGA 024 de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio del Estado de Oaxaca, cuya política ambiental es de aprovechamiento sustentable y uso recomendado el de asentamientos humanos. Además las características que presenta el entorno más cercano del proyecto es turismo, en el que existen el desarrollo de hoteles, además de que el sitio del proyecto forma parte de una zona turística, en desarrollo desde la década de los 80, con turismo nacional, es decir antes de la creación del programa de ordenamiento, por lo que se determina que la zona cuenta con los atributos socioeconómicos que hacen viable la ejecución del proyecto; Además de que las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas en la MIA-P y la información complementaria disminuyen sensiblemente el deterioro ambiental; aunado a que por el proyecto no se modificarán cauces naturales o escurrimientos perennes y temporales.
11. 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.

13. 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

"Club de Playa Rockaway".

la información establecida en la **MIA-P**, esta Oficina de Representación 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 fracción 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, inciso 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; 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 de 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 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:

T É R M I N O S:

1.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de la regularización, construcción, operación y mantenimiento del proyecto "Construcción y Operación del Club de Playa "Rockaway", Playa Zicatela, Municipio de Santa María Colotepec, Oaxaca", promovido por la C. María Goretti Carbajal Díaz en su carácter de Administrador Único de la empresa Tilzapote Pacífico, S.A. de C.V., con pretendida ubicación en Playa Zicatela, Municipio de Santa María Colotepec, Distrito de Pochutla, Oaxaca.

El **proyecto** se ubica en Playa Zicatela, Municipio de Santa María Colotepec, Pochutla, Oaxaca en un polígono de 616.886 m², de los cuales 328.046 m² corresponden a terrenos ganados al mar y 288.84 m² corresponden a zona federal marítimo terrestre, para la regularización, operación y mantenimiento de un un club de playa, que comprende plancha de concreto armado, alberca, fuente, cuarto de máquinas, regaderas, bodega, sanitarios, área para camastros; mismas que se llevaron a cabo sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, situación que motivó el procedimiento instaurado por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Oaxaca. Por lo que se considera la regularización, construcción y remodelación de obras existentes. Quedando la distribución de superficies de la siguiente manera:

Obras inspeccionadas por la PROFEPA.

CONCEPTO	Superficie m²
Plancha de concreto armado	261.6
Alberca	
Fuente	
Cuarto de máquinas	
Regaderas	
Bodega	
Sanitarios	
Área de construcción destinada para la instalación de camastros	68.4
Total	**330**

En término general para el caso de alberca, una fuente, cuarto de maquinas, área de regaderas, bodega y sanitarios, se tiene un avance para estas obras del 75%; en el caso del área de construcción destinada para la instalación de camastros se encuentra en un avance del 20 %, mismas que ya fueron calificadas por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Oaxaca; pero se considera la construcción de las obras "Club de Playa Rockaway".

faltantes y, operación y mantenimiento de todo el proyecto, todo dentro de una superficie total de 616.886 metros cuadrados.

Quedando la distribución de la siguiente manera:

OBRA	SUPERFICIE (m²)	
	TGM	ZOFEMAT
Acceso	4.290	0.000
Alberca	87.040	0.000
Área de bar	15.330	0.000
Área de camastros	33.630	0.000
Área de masaje	10.610	0.000
Área de mesas	2.300	32.590
Área verde 1	5.480	0.000
Área verde 2	7.950	0.000
Bodega	8.710	0.000
Escalera	0.890	1.250
Pasillo 1	65.560	2.170
Pasillo 2	49.646	0.000
Regaderas	3.400	0.000
Sanitario	9.920	0.000
Terraza	23.290	0.000
Sin obra	0.000	252.830
SUPERFICIE TOTAL	**328.046**	**288.840**

Asimismo, el **proyecto** considero las siguientes actividades y etapas, para las obras:

Preparación del sitio para las obras faltantes.

Trazo. Es con equipo topográfico y personal capacitado para delimitar los vértices del proyecto.
Para la etapa de preparación del sitio y construcción se utilizará una bodega provisional con material de fácil desmontaje, que será utilizada para el resguardo del material y herramientas menores de construcción, ésta será desmantelada una vez concluida la construcción del proyecto.

Construcción de las obras faltantes.

Una vez reactivada la obra, se llevará a cabo la colocación de protecciones a base de mamparas en las cuatro colindancias del predio, con la finalidad de evitar accidentes, así como la dispersión de partículas fuera del sitio del proyecto. Se instalarán sanitarios portátiles, con la finalidad de brindar el servicio sanitario a los trabajadores de la construcción para lo cual se contratará una empresa que rente los módulos y que tenga a cargo la disposición de los residuos líquidos.

Asimismo, se considera retomaran los trabajos para terminar el porcentaje faltante de los trabajos de construcción principalmente en terrenos ganados al mar, toda vez que en la zona federal sólo se considera área de mesas, escalera pasillo 1 y área sin obras.

Operación y mantenimiento.

La operación es para atención de turistas nacionales e internacionales en la zona. Las actividades de mantenimiento se ejecutarán durante la vida útil del proyecto, las cuales corresponden básicamente en mantener en condiciones favorables las instalaciones del inmueble. Estas actividades se enfocan a la conservación de los servicios existentes, siendo constantes para el confort de los usuarios, entre ellas serán las siguientes:

Limpieza y mantenimiento de áreas verdes y jardines.
Mantenimiento de obras permanentes (pintura y reparaciones de estructuras y pisos).
Mantenimiento de instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias.

Limpieza de vialidades colindantes.

El **proyecto** y sus componentes se encuentran en las coordenadas UTM siguientes: Datum WGS84, Zona 14. Sitio donde se encuentran las obras inspeccionadas por la PROFEPA.

	VÉRTICE	X	Y
ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE	1	708203.957	1753547.093
	2	708221.694	1753557.073
	3	708225.409	1753546.093
	4	708227.444	1753543.791
	5	708209.324	1753534.092
	6	708207.756	1753535.867
TERRENOS GANADOS AL MAR	1	708221.694	1753557.073
	2	708240.304	1753567.545
	3	708242.003	1753565.195
	4	708246.865	1753554.187
	5	708227.444	1753543.791
	6	708225.409	1753546.093

2.- La presente autorización tendrá las siguientes vigencias: 10 meses para la etapa de preparación del sitio y terminar la construcción de las obras faltantes, misma que empezara a contar el día siguiente de que reciba el presente dictamen; y 50 años para la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto** tanto para las obras sancionadas por la PROFEPA como para las obras de construcción y remodelación descritas en el término 1 del presente dictamen, la cual corresponde a la vida útil del mismo y comenzarán al término de la actividad de construcción y remodelación del proyecto.

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 la esta Oficina de Representación 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 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, 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 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, 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 san 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, 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 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 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 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, un reporte de los resultados

"Club de Playa Rockaway".

obtenidos de dichas actividades, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**.

2. Durante la operación, funcionamiento y mantenimiento del **proyecto** las instalaciones deberán contar con equipos ahorradores de agua en cocinas, lavabos, sanitarios y regaderas.

3. Deberá diseñar y ejecutar un programa para el manejo y disposición adecuada de todos los tipos de residuos que se generen durante el proyecto, así como para el manejo y disposición adecuada de las aguas residuales derivadas de la operación y mantenimiento del **proyecto.** De tal forma que se cumpla con la normatividad respectiva establecida en materia ambiental. **No se autoriza el tratamiento a través de fosa séptica o biodigestor. Por lo que sus aguas residuales deberán ser canalizadas al sistema de drenaje municipal o el rehuso, de tal forma que las aguas residuales tratadas no se descargue en la ZOFEMAT o playa.**

4. **En el caso del tratamiento de aguas residuales deberá garantizar la total impermeabilidad, de tal forma que se impida el paso de aguas residuales al suelo; así como elaborar y ejecutar un programa de monitoreo para garantizar que el tanque de almacenamiento no presenta filtración de aguas residuales.**

5. 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.

6. 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.

7. Tener un control adecuado y eficiente respecto a la iluminación exterior en cuanto a la intensidad, color y orientación de las mismas, no permitiendo que la iluminación se disipe hacia las zonas aledañas o en dirección incorrecta de tal forma que no provoque contaminación lumínica. Previendo y evitando principalmente las consecuencias como desperdicio de energía, alteración de ciclos biológicos y deslumbramientos que afecten la seguridad vial de conductores o dificulten el tráfico aéreo y marítimo.

8. 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.**

9. 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, 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**:

a) Realizar en las distintas fases del **proyecto** la captura, caza, comercialización o retención de flora y fauna silvestre.
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 y de manejo especial generados por las actividades propias del **proyecto.**
d) 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.
e) Dejar sobre el lecho de los arroyos y laderas o zonas federales residuos sólidos producto de las actividades, 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 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 que de la manifestación de impacto ambiental, se advierte que las actividades del proyecto se localizan en Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, la promovente deberá con anticipación a la operación y mantenimiento solicitar y obtener la concesión o modificación correspondiente por parte de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en términos de lo establecido en los artículos 1, 2, 3, 7 fracción V, 8, y 119 de la Ley General de Bienes Nacionales y 26 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.**

11.- **La promovente deberá iniciar el trámite de concesión o modificación correspondiente en un término improrrogable de 90 días hábiles contados a partir de la emisión de la presente resolución.**

12.- **En el caso de que la promovente no inicie el trámite en el término antes indicado o no obtenga la concesión o modificación correspondiente, el presente acto administrativo se extinguirá de pleno derecho, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 fracción III de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.**

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

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

14.- La presente resolución a favor 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.

15.- 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.

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

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

18.- 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.

19.- 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.

20.- Notifíquese la presente resolución en forma personal o mediante correo certificado con acuse de recibo, a la empresa **Tilzapote Pacífico, 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.

MEDIO AMBIENTE
ESPACIO DE CONTACTO CIUDADANO
17 JUL 2024
DESPACHADO

ATENTAMENTE
EL ENCARGADO DE DESPACHO

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."

ASM/GPMP/DCS

C.c.p. Expediente y minutario.

"Club de Playa Rockaway".