C. JERÓNIMO EDUARDO HIRSCHFELD MERELES
PRESENTE

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), correspondiente al proyecto "Construcción y Operación de los Bungalows "El Morro Zicatela", Municipio de Santa María Colotepec, Oaxaca", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, presentado por el C. Jerónimo Eduardo Hirschfeld Mereles, en lo sucesivo el **promovente**, con pretendida ubicación en Avenida El Morro s/n, Playa Zicatela, Municipio de Santa María Colotepec, Distrito de Pochutla, Oaxaca, y

RESULTANDO

I. Que el 17 de enero de 2024, ingresó ante esta Oficina de Representación, el escrito de fecha 12 de enero del mismo año, mediante el cual el C. Jerónimo Eduardo Hirschfeld Mereles, el **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 20OA2024TD003.

II. Que el 22 de enero de 2024, registrado con el número 20DFI-00219/2401, el **promovente** ingresó a esta Oficina de Representación la publicación del extracto de la manifestación de impacto ambiental del **proyecto** a través del periódico Marca de fecha 20 de enero de 2024.

III. Que con fecha 30 de enero de 2024, esta Oficina de Representación, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0145-2024, 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 exista una respuesta en el tiempo requerido.

IV. Que con fecha 30 de enero de 2024, esta Oficina de Representación, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0146-2024, notificó el ingresó 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.

V. Que con escrito ingresado el 15 de abril de 2024, registrado con número de documento 20DFI-00907/2404, la Secretaría de Medio Ambiente, Biodiversidad, Energías y Sostenibilidad del Estado de Oaxaca, presentó a esta Oficina de Representación opinión número BIENTE/OS/DGAVI/DOEC/0410/2024 con relación al proyecto, donde establece que al revisar y analizar las obras y actividades determina bajo su opinión técnica que el proyecto es congruente con el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio del Estado de Oaxaca.

VI. Que mediante oficio SEMARNAT-UGA-0395-2024 de fecha 25 de abril 2024, esta Oficina de Representación solicitó al **promovente** la presentación de información que precisara y aclarara el contenido en la MIA-P del proyecto.

VII. Que con escrito ingresado el 31 de julio de 2024, registrado con número de documento 20DFI-01852/2407, el promovente presentó a esta Oficina de Representación información adicional solicitada al proyecto para continuar con la evaluación del mismo.

CONSIDERANDO

1. 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

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

Procedimiento Administrativo; 1, 5 fracción X, 28 fracción 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° inciso Q) y R), 9, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 44, 45, 47 y 50 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 33, 34 y 35 fracción X, inciso c) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; y del Trámite *SEMARNAT-04-002-A Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en la modalidad particular* del Acuerdo por el que se dan conocer todos los trámites y servicios inscritos en el Registro Federal de Trámites y Servicios que aplica la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de mayo de 2003.

2. Que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 5 fracción X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el Artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; por lo que el **proyecto** que nos ocupa encuadra en los supuestos de los Artículos 28 fracción IX (Desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros) 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) (Construcción y operación de... restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general..., que afecten ecosistemas costeros) y R) fracción I y II (cualquier tipo de obra civil en zona federal y 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 procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (PEIA) es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas.

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

4. Que una vez integrado el expediente de la MIA-P del **proyecto**, fue puesto a disposición del público, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, con base en lo establecido en los Artículos 34 de la LGEEPA y 38 del REIA, y al momento de elaborar la presente resolución, esta Oficina de Representación no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas o denuncias por parte de algún miembro de la sociedad u organismo no gubernamental.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

5. Que de conformidad con lo referido por el **promovente** en la **MIA-P** e información complementaria, el **proyecto** ocupa una superficie total en un predio de propiedad de 1,925.535 m², así como 2,157.15 m² en terrenos ganados al mar y 918.96 m² en zona federal marítimo terrestre, donde en el predio de propiedad se pretende la construcción de 9 edificios con 18 bungalows, área de recepción, área de alberca con sus

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

	33 872.89 m²	*33 872.89 m²*
COS	*Desplante de edificaciones 9 895.61 m²*	*Desplante de edificaciones 7 528.10 m²*

..." (Sic). El subrayado es nuestro.

Asimismo, en la información complementaria que presentan, particularmente en la respuesta del punto 1 del requerimiento, aun cuando la promovente manifiesta e ingresa superficies y tablas diferentes donde refiere una superficie de 33,567.61 m², las cuales se insertan para mayor referencia:

"...Comparativo entre proyecto original y proyecto de modificación que se solicita

	Proyecto original	***Proyecto modificado***
Superficie del terreno según escrituras	*33 872.89 m²*	*33 872.89 m²*
Zona federal que ocupa el terreno	*305.28 m²*	*305.28 m²*
Superficie donde se propone el CUSF	*33567.61 m²*	*33567.61 m²*
Edificaciones	*70 unidades habitables (40 casas y 30 departamentos) + 3 edificios de servicios*	*40 unidades (casas) + edificio de servicios*
Circulación interior	*Vialidades menores y andadores*	*Vialidades para circulación vehicular*

	Proyecto original	***Proyecto modificado***
Superficie de lotes	*10 902.23 m²*	*24816.86 m²*
Vialidades y áreas publicas	*22 665.38 m²*	*8 750.75 m²*
	33 567.61 m²	*33567.61 m²*
COS	*Desplante de edificaciones 9 895.61 m²*	*Desplante de edificaciones 7 446.94 m²*

..." (Sic).

Del análisis de esta ultima tabla, si bien es cierto que la promovente establece un a superficie de 33,567.61 m² para la modificación del proyecto, también reconoce que el predio según escrituras abarca una superficie de 305.28 m² de Zona Federal Marítimo Terrestre, cuestión que ya se había analizado en la MIA-P que motivo la autorización SEMARNAT-UGA-0853-2023 de fecha 23 de octubre de 2023 y que la promovente admitió en ese estudio, por lo que sólo se autorizó en materia de impacto ambiental el polígono con una superficie total de 33,567.61 m², y en ningún momento se autorizó en materia de impacto ambiental ninguna superficie en Zona Federal Marítimo Terrestre. Situación que ahora se pretende en la modificación propuesta, dado que aun cuando la promovente por un lado en su información complementaria dice que sólo pretende la modificación en una superficie de 33,567.61 m², también es cierto que por otro lado en otra tabla de superficies del proyecto modificado refiere que *"...La afectación de 305.28 m² en lotes por la zona federal marítimo terrestre ocurre en 14 lotes: (26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40); así como en el área verde ubicada entre los lotes 27 y 28..."* (Sic), pero en ningún momento presentan modificación de las superficies de estos lotes, ni de sus cuadros de coordenadas, por lo que se determina que se pretenden obras y actividades en superficies de Zona Federal Marítimo Terrestre y que están fuera del polígono originalmente autorizado, que además no fueron originalmente analizadas y mucho menos autorizadas en materia de impacto ambiental en la resolución SEMARNAT-UGA-0853-2023 de fecha 23 de octubre de 2023. Para mayor referencia se insertan la tabla y cuadros de coordenadas de los polígonos de lotes y área verde indicados por la promovente que abarcan Zona Federal Marítimo Terestre:

"...Superficies del proyecto modificado

Lote	*Terreno Superficie m2*	*Coeficiente de ocupación de suelo (COS)*		*Superficie libre por lote*
1	*724.60*	*0.3*	*217.38*	*507.22*
2	*719.45*	*0.3*	*215.84*	*503.61*
3	*719.46*	*0.3*	*215.84*	*503.62*
4	*719.46*	*0.3*	*215.84*	*503.62*
5	*719.56*	*0.3*	*215.87*	*503.69*
6	*532.87*	*0.3*	*159.84*	*372.97*
7	*744.21*	*0.3*	*223.26*	*520.95*

8	*862.34*	*0.3*	*258.70*	*603.64*
9	*980.47*	*0.3*	*294.14*	*686.33*
10	*699.45*	*0.3*	*209.84*	*489.61*
11	*700.00*	*0.3*	*210.00*	*490.00*
12	*700.00*	*0.3*	*210.00*	*490.00*
13	*694.54*	*0.3*	*208.36*	*486.18*
14	*684.77*	*0.3*	*205.43*	*479.34*
15	*547.23*	*0.3*	*164.17*	*383.06*
16	*362.14*	*0.3*	*108.64*	*253.5*
17	*542.08*	*0.3*	*162.62*	*379.46*
18	*485.71*	*0.3*	*145.71*	*340.00*
19	*372.8*	*0.3*	*111.84*	*260.96*
20	*513.00*	*0.3*	*153.90*	*359.10*
21	*454.02*	*0.3*	*136.21*	*317.81*
22	*609.65*	*0.3*	*182.9*	*426.75*
23	*372.69*	*0.3*	*111.81*	*260.88*
24	*467.97*	*0.3*	*140.39*	*327.58*
25	*638.95*	*0.3*	*191.69*	*447.26*
26	*592.04*	*0.3*	*177.61*	*414.43*
27	*578.36*	*0.3*	*173.51*	*404.85*
28	*1067.92*	*0.3*	*320.37*	*747.55*
29	*781.40*	*0.3*	*234.32*	*547.08*
30	*553.38*	*0.3*	*166.01*	*387.37*
31	*525.01*	*0.3*	*157.5*	*367.51*
32	*517.68*	*0.3*	*155.3*	*362.38*
33	*554.02*	*0.3*	*166.2*	*387.82*
34	*557.76*	*0.3*	*167.33*	*390.43*
35	*455.81*	*0.3*	*136.74*	*319.07*
36	*498.57*	*0.3*	*149.57*	*349.00*
37	*593.65*	*0.3*	*178.09*	*415.56*
38	*588.66*	*0.3*	*178.6*	*410.06*
39	*583.91*	*0.3*	*175.17*	*408.74*
40	*801.33*	*0.3*	*240.4*	*560.93*
	24816.86		*7446.94*	*17369.92*
			30.00%	***70.00%***
			24816.86	

La afectación de 305.28 m² en lotes por la zona federal marítimo terrestre ocurre en 14 lotes: (26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40); así como en el área verde ubicada entre los lotes 27 y 28.
... (Sic).

"...

Vértice	X	Y		Vértice	X	Y	
1	810067.72	1744248.58	Lote 26	1	810008.39	1744253.84	Lote 33
2	810060.16	1744231.55	Lote 26	2	809978.54	1744243.58	Lote 33
3	810031.04	1744244.16	Lote 26	3	809971.36	1744264.48	Lote 33
4	810038.44	1744261.25	Lote 26	4	809973.63	1744271.87	Lote 33
1	810060.16	1744231.55	Lote 27	5	810005.56	1744262.07	Lote 33
2	810052.5	1744214.33	Lote 27	1	810010.65	1744278.64	Lote 34
3	810026.58	1744225.56	Lote 27	2	810005.56	1744262.07	Lote 34
4	810024.98	1744230.21	Lote 27	3	809973.63	1744271.87	Lote 34
5	810031.04	1744244.16	Lote 27	4	809978.71	1744288.44	Lote 34
1	810035.36	1744177.73	Lote 28	1	810014.7	1744291.83	Lote 35
2	810035.01	1744138.85	Lote 28	2	810010.65	1744278.64	Lote 35
3	810016.51	1744137.91	Lote 28	3	809978.71	1744288.44	Lote 35

4	809997.6	1744157.09	Lote 28	4	809982.76	1744301.63	Lote 35
5	810018.71	1744177.88	Lote 28	1	810004.93	1744342.54	Lote 37
1	810018.71	1744177.88	Lote 29	2	810011.71	1744325.19	Lote 37
2	809997.6	1744157.09	Lote 29	3	809981.91	1744313.54	Lote 37
3	809980.45	1744174.5	Lote 29	4	809975.13	1744330.89	Lote 37
4	809988.7	1744192.1	Lote 29	1	809998.15	1744359.89	Lote 38
5	810000.66	1744196.21	Lote 29	2	810004.93	1744342.54	Lote 38
1	810025.3	1744204.68	Lote 30	3	809975.13	1744330.89	Lote 38
2	809988.7	1744192.1	Lote 30	4	809968.34	1744348.24	Lote 38
3	809993.05	1744201.37	Lote 30	1	809991.36	1744377.25	Lote 39
4	809989.81	1744210.8	Lote 30	2	809998.15	1744359.89	Lote 39
5	810019.66	1744221.07	Lote 30	3	809968.34	1744348.24	Lote 39
1	810019.66	1744221.07	Lote 31	4	809962.15	1744364.08	Lote 39
2	809989.81	1744210.8	Lote 31	5	809961.23	1744365.46	Lote 39
3	809984.17	1744227.19	Lote 31	1	809984.99	1744404.47	Lote 40
4	810014.03	1744237.46	Lote 31	2	809983.66	1744400.07	Lote 40
1	810014.03	1744237.46	Lote 32	3	809984.22	1744395.52	Lote 40
2	809984.17	1744227.19	Lote 32	4	809985.29	1744392.78	Lote 40
3	809978.54	1744243.58	Lote 32	5	809986.44	1744389.83	Lote 40
4	810008.39	1744253.84	Lote 32	6	809991.36	1744377.25	Lote 40
				7	809961.23	1744365.47	Lote 40
				8	809950.3	1744381.79	Lote 40

..." (Sic).

Área verde entre los lotes 27 y 28 (área verde denominada "5")

"...

Vértice	*X*	*Y*
1	*810052.5*	*1744214.33*
2	*810049.03*	*1744206.52*
3	*810035.43*	*1744185.73*
4	*810035.09*	*1744177.74*
5	*810029.98*	*1744190.34*
6	*810029.99*	*1744191.02*
7	*810033.01*	*1744198.17*
8	*810033.88*	*1744202.08*
9	*810033.29*	*1744206.04*
10	*810026.58*	*1744225.56*

..." *(Sic).*

Por lo anterior, esta Oficina de Representación concluye que en la modificación que presenta para el proyecto "Península" con pretendida ubicación en el lote 1, Manzana 8, Sector Mirador Chahué, Santa Cruz, Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca, se pretenden realizar obras y actividades

"Península".

adicionales a las calificadas en la MIA-P registrada con número de bitácora 20/MP-0221/01/23 y de la cual derivo el oficio SEMARNAT-UGA-0853-2023, por lo que estas modificaciones se encuentran dentro de los supuestos de los artículos 28 fracción VII, IX y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5 inciso O), Q) y R) de su Reglamente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y las obras o actividades que aún no hayan sido iniciadas requieren de la presentación de una manifestación de impacto ambiental.

No se omite señalar, y toda vez que la promovente en su solicitud de modificación dice que *"...bajo protesta de decir verdad manifiesta que se han iniciado las actividades de cambio de uso de suelo forestal, pero las modificaciones de obra que conlleva la lotificación solicitada no han sido iniciadas..."* (Sic), de conformidad con lo establecido en el artículo 57 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, 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 Reglamento, sin contar con la autorización correspondiente, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), 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 procedan. Para la imposición de las medidas de seguridad y de las sanciones, la PROFEPA deberá determinar el grado de afectación ambiental ocasionado o que pudiera ocasionarse por la realización de las obras o actividades de que se trate. Asimismo, sujetará al procedimiento de evaluación de impacto ambiental las obras o actividades que aún no hayan sido iniciadas y que proceda su evaluación.

Por lo expuesto y fundado se,

R E S U E L V E

PRIMERO.- Esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca determina que la modificación a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental del proyecto ***"Península"*** con pretendida ubicación en el lote 1, Manzana 8, Sector Mirador Chahué, Santa Cruz, Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca, no es procedente por lo expuesto y fundado en el considerando SÉPTIMO del presente dictamen.

SEGUNDO.- De conformidad con lo establecido en los artículos 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 3 fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, el recurso que procede en contra de la presente Resolución es el de Revisión, el cual se deberá interponer ante esta Oficina de Representación, dentro del término de **quince días** contados a partir del día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución.

TERCERO.- Remítase copia certificada de la presente resolución a la Procuraduría Federal de la Protección al Ambiente en el Estado, para que en el ámbito de su competencia realice los actos de inspección y vigilancia para verificar el cabal cumplimiento de lo dispuesto en el presente dictamen.

CUARTO.- Notifíquese la presente resolución en forma personal o mediante correo certificado con acuse de recibo, a ***Casas de Ensueño Huatulco, 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.

A T E N T A M E N T E
EL ENCARGADO DE DESPACHO

BIÓL. ABRAHAM SÁNCHEZ MARTÍNEZ

MEDIO AMBIENTE
ESPACIO DE CONTACTO CIUDADANO
03 SEP 2024
DESPACHADO
OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE OAXACA

"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6, fracción XVI, 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, previa designación, firma el C. Abraham Sánchez Martínez, Subdelegado de Planeación y Fomento Sectorial."

C.c.p. Expediente y minutario.
"Península".

ASM/GPMP/DCS