



PROMOTORA ZICATELA, 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 de Suites Escondido, Playa Punta Zicatela, Municipio de Santa María Colotepec, Oaxaca", que en lo sucesivo se denominará como el proyecto, presentado por el C. Tomás Garzón Velasco en su carácter de representante legal de la empresa Promotora Zicatela, S.A. de C.V., en lo sucesivo el promovente, con pretendida ubicación en Playa Punta Zicatela, Municipio de Santa María Colotepec, Distrito de Pochutla, Oaxaca, y

RESULTANDO

- I. Que el 17 de julio de 2024, ingresó ante esta Oficina de Representación, el escrito de fecha 27 de mayo del mismo año, mediante el cual el C. Tomás Garzón Velasco en su carácter de representante legal de la empresa Promotora Zicatela, S.A. de C.V., 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 20OA2024TD060.
- II. Que el 23 de julio de 2024, registrado con el número 20DF1-01785/2407, 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 Oaxaca de fecha 22 de julio de 2024.
- III. Que con fecha 30 de julio de 2024, esta Oficina de Representación, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0757-2024, 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 julio de 2024, esta Oficina de Representación, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0758-2024, 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. 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 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 600.417 m², así como 918.742 m² en terrenos ganados al mar y 263.098 m² en zona federal marítimo terrestre, donde en el predio de propiedad se pretende la construcción de 3 edificios en dos niveles, recepción, piscina, área de restaurante, dos áreas de esparcimiento, cuarto de blancos, escaleras, deck, pasillos y áreas verdes; quedando la disposición de la siguiente manera:

Superficies que conforman el proyecto.
Superficie de obras permanentes [nivel de desplante]

No.	CÓDIGO	OBRA	TERRENO COMUNAL [M ²]
1	REST	RESTAURANTE	78.639
2	REC	RECEPCIÓN	29.545
3	PIS	PISCINA	12.76
4	OF-P	OFICINA PRIVADA	8.38
5	DK	DECK	73.575
6	C-BLAN	CUARTO DE BLANCOS	5.98
7	COC-R	COCINA-RESTAURANTE	14.122
8	BOD-R	BODEGA-RESTAURANTE	10.614
9	BA-RES	BAÑOS DEL RESTAURANTE	24.251
10	BA-O	BAÑO DE OFICINA PRIVADA	3.36
11	E 1-2	ESCALERA DE LA HABITACIÓN 1 Y 2	10.181
12	E 3	ESCALERA DE LA HABITACIÓN 3	6.863
13	ES2-P	ESCALERA 2 DE LA PISCINA	0.283
14	P-AV 1	PASILLO Y ÁREA VERDE 1	186.65
15	HAB 1	HABITACIÓN 1	45.307
16	HAB 2	HABITACIÓN 2	44.969
17	HAB 3	HABITACIÓN 3	44.938
TOTAL			600.417

Superficies de los elementos a construir [primer nivel].

NOMBRE	SUPERFICIE [m ²]
HABITACIÓN 4	37.295

2	HABITACIÓN 5	37.292
3	HABITACIÓN 6	36.013
4	PALAPA-RESTAURANTE, COCINA Y BANOS	116.657

Elementos en terrenos ganados al mar.

	NOMBRE	SUPERFICIE [m ²]
1	Deck	8.35
2	Área de esparcimiento 1	63.839
3	Área de esparcimiento 2	147.55
4	Pasillos y áreas verdes	613.31
5	Área de reunión	85.693

La zona federal marítimo terrestre se mantendrá sin obra.

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio:

Durante esta etapa del proyecto se realizará primero la demolición y desmantelamiento de las obras existente, los trabajos que se requerirán son demoliciones de elementos de concreto, cisternas, muros de albañilería y desmantelamiento de equipos de instalación, palapas, carpintería, muebles de baños, luminarias, acabados y herrería del inmueble dos niveles, cabañas y baños. La demolición se realizará por medios manuales y mecánicos. Se considera la demolición total de todos los elementos constructivos desde la cimentación hasta la losa de concreto de azotea, la nivelación de piso a base de mortero cemento-arena.

Trazo y nivelación. Una vez que el sitio se encuentre libre de construcción, se procederá al trazo y nivelación del terreno, este se efectuará con equipo topográfico y personal capacitado, esta es una de las actividades más importantes de la obra.

Desmante, despalme y limpieza del sitio. En estas actividades únicamente se realizará la limpieza del terreno y se retiraran los escombros que resulten de la demolición de la obra existente.

Durante la etapa de preparación del sitio y construcción se construirá 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:

- Preliminares
- Cimentación
- Estructura de concreto
- Albañilería
- Acabados
- Instalación eléctrica
- Instalaciones hidráulica y sanitaria
- Carpintería
- Pintura
- Cancelería
- Aire acondicionado
- Áreas exteriores
- Estructura
- Acabados
- Jardinería

Operación y mantenimiento:

El proyecto será un centro de descanso total, en un ambiente atractivo, familiar y sofisticado para disfrutar la maravillosa Playa Zicatela y todas las actividades que ofrece sus alrededores, los bungalows cuentan con rampas y pasillos para sillas de rueda a lo largo desarrollo, así cumpliendo con todas las normas para discapacitados, siendo un establecimiento libre de barreras e incluyente.



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 podemos mencionar 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.

6. Que para el sitio de pretendida ubicación del **proyecto** existen instrumentos jurídicos de índole ambiental a los cuales se debe sujetar el desarrollo del mismo, tanto en materia de ordenamiento ecológico, como de regiones marinas prioritarias, y que al **proyecto** le aplica los artículos 28, fracción IX, 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 que afectan ecosistemas costeros y en zona federal. Asimismo, le son aplicables los criterios y lineamientos ecológicos de la UGA 024 del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio del Estado de Oaxaca.

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

NORMA OFICIAL MEXICANA	VINCULACIÓN CON EL PROYECTO
NOM-002-SEMARNAT-1996	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-080-SEMARNAT-1994	Deberá realizarse el mantenimiento preventivo y correctivo necesario a los vehículos que se utilicen para el desarrollo del proyecto, con el fin de cumplir con los límites máximos de emisión de ruido establecidos en esta norma.
NOM-081-SEMARNAT-1994	Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.
NOM-059-SEMARNAT-2010	En el sitio no se observaron especies de flora y fauna en categoría de la Norma Oficial Mexicana, pero aún así, previo a los trabajos de preparación del sitio y construcción se aplicarán las medidas preventivas para el cuidado y preservación de la fauna, que pudiesen existir en el área, a fin de disminuir el impacto por las actividades que contempla el proyecto.
NOM-161-SEMARNAT-2011	El proyecto prevé el manejo adecuado de residuos de manejo especial, los cuales serán generados en la etapa de construcción y en menor cantidad en la etapa de mantenimiento. Éstos se mantendrán catalogados y confinados, para que posteriormente se entreguen en centros de acopio de la región o al sistema de limpia del municipio donde se ubica el proyecto.

De lo anterior el **promoviente** 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.

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

De acuerdo al **promoviente** el Sistema Ambiental (SA) quedó definido con base en elementos ambientales (factores físicos, químicos, biológicos), sociales y culturales que se relacionan entre sí para llevar a cabo una o varias funciones, de modo que un cambio en un elemento repercutirá en los otros. Posteriormente se recopiló información del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio de Oaxaca (POERTEO), Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT), que sirvieron para incorporar datos puntuales de la interrelación que existe con la zona del proyecto, esto debido a que engloba la gran mayoría de componentes bióticos y abióticos, con esto se logrará tener información específica de los impactos que se originen durante la ejecución del proyecto, así como la interconexión que existe con el entorno.



El SA se ubica dentro de un clima cálido subhúmedo con lluvias en verano de menor humedad con un % de precipitación invernal menor de 5, identificado mediante la clave Aw0 (w), las características de dicho clima se presentan a continuación. 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 1000 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 tipo de suelo dominante en el municipio es de tipo regosol eutrico, 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. La variación en el pH va de moderada a ligeramente ácido. Los contenidos de materia orgánica en el horizonte superficial en general son muy pobres, aunque se llegan a encontrar contenidos extremadamente ricos. La capacidad de intercambio catiónico fluctúa de baja a moderada y la saturación de bases de moderada a muy alta. Las cantidades de sodio intercambiable varían de bajas a muy bajas, las de potasio bajas a muy bajas, las de calcio y de magnesio de muy bajas a moderadas.

El SA pertenece a la región hidrológica RH-21 conocida como Costa de Oaxaca [Puerto Ángel], 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. La cuenca del Río Colotepec, esta cuenca se localiza en terrenos de los distritos Juquila, Pochutla y Miahuatlán, se extiende desde el parteaguas de la Sierra Madre del Sur hasta la línea de costa; ocupa 3.77% de la superficie estatal; colinda al norte y oeste con la cuenca Río Atoyac [A] de la RH-20; al este con la cuenca Río Copalita y otros [B] de la RH-21; y por último al sur, con el Océano Pacífico.

De acuerdo a la clasificación de uso de suelo y vegetación, el sistema ambiental se ubica en un sitio tipificado como asentamientos humanos, según el promovente en las prospecciones de campo se determinó que en la zona no cuenta con vegetación natural, sin embargo se identificaron especies de palmeras cocoteras introducidas y que no pertenece a este tipo de vegetación, mismos que se deben principalmente por la interacción de la mancha urbana en la zona, y que no serán afectadas. En referencia a la fauna, debido a que el sitio del proyecto se encuentra con actividad antropogénica, no se albergan especies de fauna silvestre, asimismo, el proyecto no contempla el aprovechamiento de fauna, por lo cual las especies no se verán afectadas, sin embargo, se tomarán las medidas necesarias.

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

8. Que en atención a lo establecido en la fracción V del artículo 12 del Reglamento de la LGEEPA [REIA], el promovente de acuerdo con la información presentada en la MIA-P identificó como impactos ambientales significativos que se pudieran generar por el desarrollo del proyecto los siguientes:

1. Generación de residuos sólidos urbanos en las distintas etapas del proyecto.
2. Generación de aguas residuales.
3. Afectación de la calidad del suelo.
4. Limpieza del área de cimentación.





5. Generación de ruido y partículas de polvo por la ejecución de obras y actividades en las distintas etapas de proyecto.
6. Modificación en las condiciones físicas del suelo y agua por la operación y mantenimiento del proyecto.

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

- a) Elaboración y ejecución de un programa integral de manejo y disposición final de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial.
- b) Colocación de cárcamo de aguas residuales para que no se infiltren las aguas residuales al subsuelo.
- c) Riego en el área del proyecto.
- d) Mantenimiento del área de conservación de vegetación.
- e) Se establecerá un horario de trabajo del personal y uso de maquinaria o herramienta.
- f) Elaboración y ejecución 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 el **promovente** a través del desarrollo y ampliación de las actividades en mención, son técnica y ambientalmente viables de llevarse a cabo, mismas que deberán ser complementadas con el desarrollo de un Programa de Manejo Ambiental, para lo cual deberá ajustarse a lo establecido en la condicionante 1 del presente oficio, toda vez que a través de su aplicación se evitará la generación de desequilibrios ecológicos o alteraciones a la integridad funcional de ecosistema que pudieran suscitarse por el desarrollo del **proyecto**.

ANÁLISIS TÉCNICO

9. Que de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 44 del REIA, en el cual se establece que la Secretaría deberá considerar durante el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras y actividades a desarrollarse en los ecosistemas, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas que forman parte, por periodos indefinidos, esta Oficina de Representación establece lo siguiente:
 1. Se delimitará plenamente aquellas áreas consideradas para construcción, para evitar afectar áreas no contempladas o se afecte una superficie mayor a la autorizada
 2. Se generará impacto sobre la calidad del paisaje derivado de la construcción de las obras contempladas para el **proyecto**.
 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 producirá una mayor generación de residuos líquidos urbanos, derivados de la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto**
 5. Que el promovente cuenta con resolución de cesión de derechos de la concesión número DGZF-019/07 de fecha 22 de septiembre de 2023, donde la C. Yara Edith Brito Deuchler cede en favor de la persona moral denominada Promotora Zicatela, S.A. de C.V., el derecho de usar, ocupar y aprovechar la superficie otorgada en el título de concesión No. DGZF-019/07, respecto de una superficie de 418.47 m² de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, ubicada en Avenida Alejandro Cárdenas s/n, Colonia Brisas de Zicatela, Playa Punta Zicatela, Municipio de Santa María Colotepec, Pochutla, Estado de Oaxaca, del expediente 53-45002, C.A.: 16.275.714.1.10-5/2004, bitácora 09/KW-0044/08/22, con derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de 418.47 m² de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, con uso autorizado como uso general, y una prórroga de la vigencia de 15 años contados a partir del día 17 de junio de 2022.
 6. Que las obras existentes que serán demolidas para la realización del proyecto motivo de evaluación, se realizaron al amparo de la autorización en materia de impacto ambiental con número SEMARNAT-SGPA-DIRA-1304-2014 de fecha 17 de septiembre de 2014, que en su momento se emitió para el proyecto "Regularización para la Operación y Mantenimiento de las Cabañas Buena Onda, ubicadas en Playa Punta Zicatela, Santa María Colotepec, Oaxaca", a nombre de Yara Edith Brito Deuchler; mismo que tenía como antecedente la resolución administrativa número 67 de fecha 15



de julio de 2013 del expediente administrativo PFFA/26.3/2C.27.5/0090-12, emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Oaxaca.

7. Que la C. Yara Edith Brito Deuchler por medio del trámite registrado ante esta Oficina de representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca con el número de bitácora 20/DH-0199/01/23, dio aviso de cambio de titularidad de la autorización en materia de impacto ambiental contenida en el oficio número SEMARNAT-SGPA-DIRA-1304-2014 de fecha 17 de septiembre de 2014, respecto al entonces proyecto denominado "Regularización para la Operación y Mantenimiento de las Cabañas Buena Onda, ubicadas en Playa Punta Zicatela, Santa María Colotepec, Oaxaca", con ubicación en Av. Alejandro Cárdenas s/n, Col. Brisas de Zicatela, Playa Punta Zicatela, Santa María Colotepec, Oaxaca, a favor de los C. Tomás Garzón Velasco y José Francisco Soto Gutiérrez en su calidad de representantes legales de la empresa Promotora Zicatela, S.A. de C.V., para ser titular de los derechos y obligaciones consignados en la autorización de referencia.
8. El proyecto es congruente con lo estipulado en el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio del Estado de Oaxaca, particularmente con la política de la UGA 024 que es de aprovechamiento sustentable, con un uso recomendado de asentamientos humanos y uso condicionado de industria, además que en general el sitio se localiza en una zona con constante crecimiento urbano donde se puede encontrar diversa infraestructura dirigida a ofertar servicio al turismo por lo que se encuentra de alguna manera ya impactado. Además las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas en la MIA-P disminuyen sensiblemente el deterioro ambiental, sumado a que el proyecto no se ubica en zonas inundables, no se realizarán obras en zonas riparias y no modificarán cauces naturales o escurrimientos perennes y temporales.
9. 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 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 el 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 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:

TERMINOS

I.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del proyecto "Construcción y Operación de Suites Escondido, Playa Punta Zicatela, Municipio de Santa María Colotepec, Oaxaca", promovido por el C. Tomás Garzón Velasco en su carácter de representante legal de la empresa Promotora Zicatela, S.A. de C.V., con pretendida ubicación en Playa Punta Zicatela, Municipio de Santa María Colotepec, Distrito de Pochutla, Oaxaca.

El proyecto ocupa una superficie total en un predio de propiedad de 600.417 m², así como 918.742 m² en terrenos ganados al mar y 263.098 m² en zona federal marítimo terrestre, donde en el predio de propiedad se pretende la construcción de 3 edificios en dos niveles, recepción, piscina, área de restaurante, dos áreas de



esparcimiento, cuarto de blancos, escaleras, deck, pasillos y áreas verdes; quedando la disposición de la siguiente manera:

Superficies que conforman el proyecto.
Superficie de obras permanentes (nivel de desplante)

No.	CÓDIGO	OBRA	TERRENO COMUNAL (M²)
1	REST	RESTAURANTE	78.639
2	REC	RECEPCIÓN	29.545
3	PIS	PISCINA	12.76
4	OF-P	OFICINA PRIVADA	8.38
5	DK	DECK	73.575
6	C-BLAN	CUARTO DE BLANCOS	5.98
7	COC-R	COCINA-RESTAURANTE	14.122
8	BOD-R	BODEGA-RESTAURANTE	10.614
9	BA-RES	BANOS DEL RESTAURANTE	24.251
10	BA-O	BANO DE OFICINA PRIVADA	3.36
11	E 1-2	ESCALERA DE LA HABITACION 1 Y 2	10.181
12	E 3	ESCALERA DE LA HABITACION 3	6.863
13	ES2-P	ESCALERA 2 DE LA PISCINA	0.283
14	P-AV 1	PASILLO Y AREA VERDE 1	186.65
15	HAB 1	HABITACION 1	45.307
16	HAB 2	HABITACION 2	44.969
17	HAB 3	HABITACION 3	44.938
TOTAL			600.417

Superficies de los elementos a construir (primer nivel).

	NOMBRE	SUPERFICIE (m²)
1	HABITACION 4	37.295
2	HABITACION 5	37.292
3	HABITACION 6	36.013
4	PALAPA-RESTAURANTE, COCINA Y BANOS	116.657

Elementos en terrenos ganados al mar.

	NOMBRE	SUPERFICIE (m²)
1	Deck	8.35
2	Área de esparcimiento 1	63.839
3	Área de esparcimiento 2	147.55
4	Pasillos y áreas verdes	613.31
5	Área de reunión	85.693

La zona federal marítimo terrestre se mantendrá sin obra.

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio:

Durante esta etapa del proyecto se realizará primero la demolición y desmantelamiento de las obras existente, los trabajos que se requerirán son demoliciones de elementos de concreto, cisternas, muros de albañilería y desmantelamiento de equipos de instalación, palapas, carpintería, muebles de baños, luminarias, acabados y herrería del inmueble dos niveles, cabañas y baños. La demolición se realizará por medios manuales y mecánicos. Se considera la demolición total de todos los elementos constructivos desde la cimentación hasta la losa de concreto de azotea, la nivelación de piso a base de mortero cemento-arena.

Trazo y nivelación. Una vez que el sitio se encuentre libre de construcción, se procederá al trazo y nivelación del terreno, este se efectuará con equipo topográfico y personal capacitado, esta es una de las actividades más importantes de la obra.

Desmonte, despilme y limpieza del sitio. En estas actividades únicamente se realizará la limpieza del terreno y se retiraran los escombros que resulten de la demolición de la obra existente.

Durante la etapa de preparación del sitio y construcción se construirá 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:

- Preliminares
- Cimentación
- Estructura de concreto
- Albañilería
- Acabados
- Instalación eléctrica
- Instalaciones hidráulica y sanitaria
- Carpintería
- Pintura
- Cancelería
- Aire acondicionado
- Áreas exteriores
- Estructura
- Acabados
- Jardinería

Operación y mantenimiento:

El proyecto será un centro de descanso total, en un ambiente atractivo, familiar y sofisticado para disfrutar la maravillosa Playa Zicatela y todas las actividades que ofrece sus alrededores, los bungalows cuentan con rampas y pasillos para sillas de rueda a lo largo desarrollo, así cumpliendo con todas las normas para discapacitados, siendo un establecimiento libre de barreras e incluyente.

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 podemos mencionar 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 se ubicará en las coordenadas UTM siguientes: Datum WGS84, Zona 14 Q.

V	X	Y	
1	709409.44	1751583.78	Predio
2	709376.87	1751583.45	Predio
3	709381.07	1751564.3	Predio
4	709407.2	1751561.94	Predio
1	709376.87	1751583.45	TGM
2	709319.54	1751582.87	TGM
3	709323.25	1751572.77	TGM
4	709324.25	1751569.43	TGM
5	709381.07	1751564.3	TGM
1	709324.25	1751569.43	ZFMT
2	709302.45	1751571.39	ZFMT
3	709298.31	1751582.66	ZFMT
4	709319.54	1751582.87	ZFMT
5	709323.25	1751572.77	ZFMT





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024

Felipe Carrillo
PUERTO

OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT
EN EL ESTADO DE OAXACA

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL

NÚMERO DE BITÁCORA: 20/MP-0111/07/24

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0923-2024.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Oaxaca de Juárez, Oax., a 08 de octubre de 2024.

Elementos planta baja.

V	X	Y		V	X	Y	
1	709395.61	1751582.39	Habitación 1	1	709407.36	1751582.6	Cuarto de blancos
2	709395.64	1751579.39	Habitación 1	2	709409.02	1751582.62	Cuarto de blancos
3	709396.69	1751579.4	Habitación 1	3	709408.59	1751578.42	Cuarto de blancos
4	709396.7	1751578.35	Habitación 1	4	709407.4	1751578.4	Cuarto de blancos
5	709397.9	1751578.36	Habitación 1	1	709409.44	1751583.78	Pasillo y área verde 1
6	709397.9	1751578.41	Habitación 1	2	709407.2	1751561.94	Pasillo y área verde 1
7	709407.23	1751578.5	Habitación 1	3	709381.07	1751564.3	Pasillo y área verde 1
8	709407.19	1751582.5	Habitación 1	4	709381.03	1751564.46	Pasillo y área verde 1
1	709407.25	1751576.2	Habitación 2	5	709390.55	1751563.6	Pasillo y área verde 1
2	709397.93	1751576.11	Habitación 2	6	709390.35	1751582.91	Pasillo y área verde 1
3	709397.93	1751575.86	Habitación 2	7	709377.05	1751582.78	Pasillo y área verde 1
4	709396.72	1751575.85	Habitación 2	8	709376.87	1751583.45	Pasillo y área verde 1
5	709396.73	1751574.85	Habitación 2	9	709409.16	1751583.77	Pasillo y área verde 1
6	709395.69	1751574.84	Habitación 2	10	709409.44	1751583.78	Pasillo y área verde 1
7	709395.72	1751574.96	Habitación 2	11	709407.36	1751582.6	Pasillo y área verde 1
8	709397.97	1751571.98	Habitación 2	12	709407.36	1751582.5	Pasillo y área verde 1
9	709397.97	1751572.11	Habitación 2	13	709407.4	1751578.41	Pasillo y área verde 1
10	709407.29	1751572.2	Habitación 2	14	709408.59	1751578.42	Pasillo y área verde 1
1	709391.35	1751565.13	Habitación 3	15	709409.02	1751582.62	Pasillo y área verde 1
2	709402.8	1751564.1	Habitación 3	16	709407.36	1751582.6	Pasillo y área verde 1
3	709403.16	1751568.08	Habitación 3	17	709407.23	1751578.5	Pasillo y área verde 1
4	709392.76	1751569.02	Habitación 3	18	709407.19	1751582.5	Pasillo y área verde 1
5	709392.67	1751568.02	Habitación 3	19	709395.61	1751582.39	Pasillo y área verde 1
6	709391.62	1751568.12	Habitación 3	20	709395.64	1751579.39	Pasillo y área verde 1
1	709403.59	1751563.98	Recepción	21	709396.69	1751579.4	Pasillo y área verde 1
2	709404.32	1751571.92	Recepción	22	709396.7	1751578.35	Pasillo y área verde 1
3	709408	1751571.96	Recepción	23	709397.9	1751578.36	Pasillo y área verde 1
4	709407.15	1751563.65	Recepción	24	709397.9	1751578.41	Pasillo y área verde 1
1	709401.58	1751562.6	Oficina privada	25	709404.47	1751578.48	Pasillo y área verde 1
2	709401.72	1751564.2	Oficina privada	26	709404.48	1751577.23	Pasillo y área verde 1
3	709402.8	1751564.1	Oficina privada	27	709397.92	1751577.16	Pasillo y área verde 1
4	709403.59	1751563.98	Oficina privada	28	709397.93	1751575.86	Pasillo y área verde 1
5	709407.07	1751563.66	Oficina privada	29	709396.73	1751575.85	Pasillo y área verde 1
6	709406.92	1751562.12	Oficina privada	30	709396.74	1751574.85	Pasillo y área verde 1
1	709401.72	1751564.2	Baños de la Oficina privada	31	709395.69	1751574.84	Pasillo y área verde 1
2	709401.26	1751564.24	Baños de la Oficina privada	32	709395.72	1751571.96	Pasillo y área verde 1
3	709399.63	1751564.38	Baños de la Oficina privada	33	709397.97	1751571.99	Pasillo y área verde 1
4	709399.53	1751563.21	Baños de la Oficina privada	34	709397.97	1751572.11	Pasillo y área verde 1
5	709399.49	1751562.79	Baños de la Oficina privada	35	709407.23	1751572.2	Pasillo y área verde 1
6	709401.58	1751562.6	Baños de la Oficina privada	36	709407.26	1751571.96	Pasillo y área verde 1
1	709377.32	1751581.38	Piscina	37	709404.32	1751571.92	Pasillo y área verde 1

[Handwritten signature]



2	709379.64	1751581.4	Piscina	38	709403.59	1751563.98	Pasillo y área verde 1
3	709379.75	1751570.32	Piscina	39	709402.8	1751564.1	Pasillo y área verde 1
1	709377.32	1751581.38	Escalera de la piscina 2	40	709403.16	1751568.08	Pasillo y área verde 1
2	709377.02	1751582.78	Escalera de la piscina 2	41	709392.76	1751569.02	Pasillo y área verde 1
3	709377.32	1751582.78	Escalera de la piscina 2	42	709392.67	1751568.02	Pasillo y área verde 1
1	709390.42	1751575.63	Restaurante	43	709391.62	1751568.12	Pasillo y área verde 1
2	709383.7	1751575.56	Restaurante	44	709391.35	1751565.13	Pasillo y área verde 1
3	709383.81	1751564.2	Restaurante	45	709393.78	1751564.91	Pasillo y área verde 1
4	709390.55	1751563.6	Restaurante	46	709393.68	1751563.77	Pasillo y área verde 1
1	709383.7	1751575.56	Cocina -Restaurante	47	709399.53	1751563.21	Pasillo y área verde 1
2	709390.42	1751575.63	Cocina -Restaurante	48	709399.49	1751562.79	Pasillo y área verde 1
3	709390.4	1751577.73	Cocina -Restaurante	49	709406.92	1751562.12	Pasillo y área verde 1
4	709383.68	1751577.66	Cocina -Restaurante	50	709407.07	1751563.66	Pasillo y área verde 1
1	709383.66	1751579.24	Bodega-Restaurante	51	709407.15	1751563.65	Pasillo y área verde 1
2	709383.68	1751577.66	Bodega-Restaurante	52	709408	1751571.97	Pasillo y área verde 1
3	709390.4	1751577.73	Bodega-Restaurante	53	709407.3	1751571.96	Pasillo y área verde 1
4	709390.39	1751579.31	Bodega-Restaurante	54	709407.25	1751576.2	Pasillo y área verde 1
1	709383.66	1751579.24	Baños-Restaurante	55	709405.92	1751576.19	Pasillo y área verde 1
2	709390.39	1751579.31	Baños-Restaurante	56	709405.89	1751578.49	Pasillo y área verde 1
3	709390.35	1751582.91	Baños-Restaurante	57	709407.23	1751578.5	Pasillo y área verde 1
4	709383.63	1751582.84	Baños-Restaurante	1	709377.32	1751583	Deck
1	709397.92	1751577.16	Escaleras de la habitación 1 y 2	2	709383.63	1751583	Deck
2	709397.93	1751576.11	Escaleras de la habitación 1 y 2	3	709383.81	1751564	Deck
3	709405.92	1751576.19	Escaleras de la habitación 1 y 2	4	709381.03	1751564	Deck
4	709405.89	1751578.49	Escaleras de la habitación 1 y 2	5	709379.75	1751570	Deck
5	709404.47	1751578.48	Escaleras de la habitación 1 y 2	6	709379.64	1751581	Deck
6	709404.48	1751577.23	Escaleras de la habitación 1 y 2	7	709377.33	1751581	Deck
1	709397.92	1751577.16	Escaleras de la habitación 3				
2	709397.93	1751576.11	Escaleras de la habitación 3				
3	709405.92	1751576.19	Escaleras de la habitación 3				
4	709405.89	1751578.49	Escaleras de la habitación 3				
5	709404.47	1751578.48	Escaleras de la habitación 3				
6	709404.48	1751577.23	Escaleras de la habitación 3				

Elementos primer nivel.

HABITACIÓN 4	1	709397.845	1751582.409
	2	709407.187	1751582.503
	3	709407.227	1751578.503
	4	709397.903	1751578.409
HABITACIÓN 5	1	709397.845	1751582.409
	2	709407.187	1751582.503
	3	709407.227	1751578.503
	4	709397.903	1751578.409
HABITACIÓN 6	1	709393.930	1751568.910
	2	709403.160	1751568.080
	3	709402.800	1751564.100
	4	709393.600	1751564.930
PALAPA-RESTAURANTE.	1	709392.03	1751583.40



HABITACIÓN 4 COCINA Y BAÑOS	1	709397.845	1751582.409
	2	709382.38	1751583.31
	3	709382.50	1751571.22
	4	709392.15	1751571.32

2.- La presente autorización tendrá las siguientes vigencias de acuerdo a lo establecido en su cronograma de actividades: 24 meses para la preparación del sitio y construcción, misma que comenzará a contar a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución; y 50 años para la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto** las cuales corresponden a la vida útil del mismo y comenzarán al término de la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto.

Dichos periodos podrán ser ampliados a solicitud del **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 el **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 el **promovente**, o en su caso por su representante legal debidamente acreditado, con la leyenda de que se presenta bajo protesta de decir verdad, sustentándolo en el conocimiento previo de el **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 el **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 Artículos 35 último párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en su Término **PRIMERO** para el **proyecto**, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos, licencias, entre otros, que se requieran para la realización de las obras o actividades del **proyecto** en referencia.

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

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 el **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.- El **promovente** queda sujeto 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 Delegación 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.- El **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 son aplicables, así como lo establecido en los Términos y



Condicionantes del presente oficio de resolución. Para lo anterior, el **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 el **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Oficina de Representación determina que el **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. ~~El **promovente** deberá presentar ante esta Oficina de Representación para su seguimiento, en un plazo de 3 meses contados a partir de la recepción de la presente resolución, un Programa Calendarizado para el cumplimiento de términos y condicionantes del presente oficio, así como de las medidas de mitigación propuestas en la MIA-P, en función de las obras y actividades en las diferentes fases del **proyecto** con el fin de planear su verificación y ejecución. El **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 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. 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, playa, suelo o subsuelo.**
3. 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 las aguas residuales tratadas.
4. Durante la operación, funcionamiento y mantenimiento del **proyecto** las instalaciones deberán contar con equipos ahorradores de agua en cocinas, lavabos y sanitarios.
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. 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.

7. Deberá dar cumplimiento a los criterios de regulación ecológica e incluir estrategias de sustentabilidad que convengan al desarrollo sustentable de la Unidad de Gestión Ambiental en la que se encuentra inmerso el proyecto.
8. Los materiales que utilice en su proyecto deberá ser de origen lícito.
9. En un término de tres meses contados a partir de la recepción del presente dictamen, el promovente deberá presentar para su análisis ante esta Oficina de Representación, un programa integral de uso de agua potable para el proyecto, mismo que deberá incluir: 1) origen del agua, volumen por unidad de tiempo, áreas en las que será utilizada, indicando el porcentaje de uso, volumen de aguas residuales y grises generadas. 2) sistema de tratamiento que pretende implementar para eliminar la contaminación de las aguas residuales y grises generadas durante la operación del proyecto, etc. Adicional a lo anterior presentar los estudios técnicos, tales como hidráulicos e hidrológicos, etc., que soporten los argumentos de su propuesta.
10. El promovente, en un periodo no mayor a 180 días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción del presente dictamen, deberá presentar ante esta autoridad para después ejecutarlo, un proyecto para compensar el impacto ambiental negativo que sus obras y actividades provocaran al ambiente por la disminución de la infiltración del agua de lluvia, dicho proyecto, deberá contemplar un sistema de captación y almacenamiento de toda el agua pluvial que capte toda la superficie del proyecto, agua que deberá ser utilizada para el riego de las áreas verdes del proyecto y los excedentes deberán ser conducidas a través de un sistema de obras de infiltración debidamente monitoreado para garantizar que la calidad del agua que llegue al subsuelo cumpla con la normatividad aplicable, sin poner en riesgo el equilibrio del acuífero.
11. Acondicionar las instalaciones del proyecto para el nuevo uso que se le pretenda dar al término de su vida útil o, en caso contrario, deberá proceder a su desmantelamiento y darle el uso que prevalezca al momento del abandono. Lo anterior, deberá de ser notificado a la autoridad competente con tres meses de antelación para que determine lo procedente. Para ello, el 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 el promovente desista de la ejecución del proyecto.

Queda estrictamente prohibido al promovente:

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

9.- El 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 en la manifestación de impacto ambiental, se advierte que una parte de las actividades del proyecto se localizan en Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, el promovente para la realización de cualquier obra o actividad en estas áreas, deberá solicitar y obtener la concesión o modificación correspondiente por parte de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en términos de lo establecido en los artículos 1, 2, 3, 7 fracción V, 8, y 119 de la Ley General de Bienes Nacionales y 26 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar. Asimismo, deberá mantener vigente 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 durante el periodo de vigencia de la presente autorización.

11.- El promovente deberá iniciar el trámite de concesión o modificación en un término improrrogable de 90 días hábiles contados a partir de la emisión de la presente resolución; y en su caso, mantener vigente la concesión o modificación correspondiente de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

12.- En el caso de que el promovente no inicie el trámite en el término antes indicado, no obtenga la concesión, o no mantenga vigente la concesión correspondiente durante el periodo de vigencia de la presente autorización, 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 Artículos 35 último párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en su Término PRIMERO para el proyecto; sin perjuicio de lo que determinen las autoridades locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos, licencias, entre otros, que se requieran para la realización de las obras o actividades del proyecto en referencia.

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

14.- La presente resolución a favor del promovente es personal. Por lo que de conformidad con al Artículo 49 segundo párrafo del REIA, el 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.- El promovente será el único 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



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-0111/07/24

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0923-2024.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 16 de 16

Oaxaca de Juárez, Oax., a 08 de octubre de 2024.

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

20.- Notifíquese la presente resolución en forma personal o mediante correo certificado con acuse de recibo, a la empresa **Promotora Zicatela, S.A. de C.V.**, en su caso a través de su representante o apoderado o bien, por conducto de las personas autorizadas para tal fin, de conformidad con lo establecido en los Artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE
EL ENCARGADO DE DESPACHO



BIOL. ABRAHAM SÁNCHEZ MARTÍNEZ.

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



C.c.p. Expediente y minutarío.



ASM/GPMP/DCS