



CC. ALEJANDRA NEVAREZ SUÁREZ Y ERNESTINA NEVAREZ SUÁREZ PRESENTE

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), correspondiente al proyecto denominado "**Desarrollo Turístico Casa Playa Aragón**", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, presentado por las CC. Alejandra Nevarez Suárez y Ernestina Nevarez Suárez, en lo sucesivo las **promoventes**, con pretendida ubicación en la localidad de Arroyo Aragón, Municipio de Santa María Tonameca, Distrito de Pochutla, Oaxaca, y

RESULTANDO

- I. Que el 26 de septiembre de 2024, ingresó ante esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, el escrito de fecha 14 de agosto del mismo año, mediante el cual la C. Alejandra Nevarez Suárez, 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 20OA2024TD074.
- II. Que el 30 de septiembre de 2024, registrado con el número 20DF1-02475/2409, las **promoventes** ingresaron a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca la publicación del extracto de la manifestación de impacto ambiental del **proyecto** a través del periódico El Imparcial de fecha 27 de septiembre de 2024.
- III. Que con fecha 14 de octubre de 2024, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0959-2024, notificó el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental al municipio de Santa María Tonameca, Distrito de Pochutla, Oaxaca; con el fin de que hiciera las manifestaciones que juzgara oportunas al proyecto en referencia.
- IV. Que con fecha 14 de octubre de 2024, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0960-2024, 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 hasta la fecha se tenga respuesta.
- V. Que con escrito ingresado el 05 de diciembre de 2024, registrado con número de documento 20DF1-03106/2412, el Municipio de Santa María Tonameca presentó a esta Oficina de Representación la opinión respecto al proyecto, donde señala que en el sitio del proyecto no existe presencia de algún conflicto agrario o social que impida la ejecución del mismo, de igual manera que el sitio del proyecto se localiza dentro de la zona en desarrollo de Playa Aragón, y circundante al proyecto ya existe la presencia de infraestructura urbana, motivo por el cual esa autoridad manifiesta que una vez que el proyecto sea autorizado se consideren las medidas de mitigación y compensación durante el desarrollo del proyecto.
- VI. Que mediante oficio SEMARNAT-UGA-0006-2025 de fecha 17 de enero 2025, esta Oficina de Representación solicitó a las **promoventes** la presentación de información que precisara y aclarara el contenido en la MIA-P del proyecto.





- VII. Que con escrito ingresado el 21 de mayo de 2025, registrado con número de documento 20DF1-01170/2505, las promoventes presentaron a esta Oficina de Representación la información adicional solicitada al proyecto para continuar con la evaluación del mismo.

CONSIDERANDO

1. Esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca es competente para analizar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo establecido en los artículos 14, 26 y 32 Bis fracciones I, III, XI y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 12, 13, 15, 15-A, 16, 17-A, 17-B y 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1, 5 fracción X, 28 fracciones VII, IX y X, 30, 34, 35, 35 Bis, 35 Bis 1 y 35 Bis 3 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 1, 4 fracción I, III, 5º incisos O), 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; 41 y 42 fracción XXXV, inciso c) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025; y del Trámite *SEMARNAT-04-002-A Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en la modalidad particular* del Acuerdo por el que se dan conocer todos los trámites y servicios inscritos en el Registro Federal de Trámites y Servicios que aplica la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de mayo de 2003.
2. Que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 5 fracción X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el Artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; por lo que el **proyecto** que nos ocupa encuadra en los supuestos de los Artículos 28 fracciones VII (Cambio de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas), IX (Desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros) y X (Obras y actividades en humedales, manglares, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como sus litorales o zonas federales) de la LGEEPA y 5º incisos O) fracción I (Cambio de uso del suelo para actividades de desarrollo inmobiliario en predios con vegetación forestal), Q) (Construcción y operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general..., infraestructura turística o urbana que afecten ecosistemas costeros) y R) fracción I (cualquier tipo de obra civil en zona federal...) de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Por lo anterior, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca con fundamento en el Artículo 35 de la LGEEPA, una vez presentada la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular, iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Secretaría se sujeta a lo que establecen los ordenamientos antes invocados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; asimismo, se evaluarán los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (PEIA) es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas.





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

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

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

5. Que de conformidad con lo referido por las **promoventes** en la **MIA-P**, el **proyecto** se realizará en una superficie total de 4,442.00 m² donde se pretende realizar actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, para actividades de desarrollo inmobiliario. El proyecto contempla la construcción de una unidad habitacional tipo villa, áreas verdes, jardines, entre otros; quedando la disposición de la siguiente manera:

Superficies del proyecto:

Proyecto	Área
Área "Casa Playa Aragón"	361.074 m ²
Áreas verdes y jardines	4,080.926 m ²
Total, Área General del Proyecto	4,442.00 m ²

Obra civil proyectada, sótano.

No.	ELEMENTO	Superficie m ²
1	Biodigestor	32.439
2	Cisterna Pluvial	25.751
3	Cisterna Potable	22.317
4	Cuarto de Maquinas	9.186
5	Escalera	10.440
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA		100.133
SUPERFICIE TOTAL LIBRE		260.941
SUPERFICIE TOTAL DE "CASA PLAYA ARAGON"		361.941

Planta baja.

No.	Elemento	Superficie m ²
1	Área de tendido	10.621
2	Área de planchado y lavado	9.673
3	Baño1	7.271
4	Acceso Principal	10.44
5	Escalera	12.960
6	Estudio	9.186
7	Recamara 1 completa	25.751
8	Baño completo 1	12.913
9	Comedor	22.317
10	Azador	11.680
11	Hamaquero	32.439
12	Álberca con chapoteadero	53.769
13	Sala Comedor exterior	21.219

RE

Q





No.	Elemento	Superficie m ²
14	cocina	17.626
	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	257.769
	SUPERFICIE TOTAL LIBRE	103.182
	SUPERFICIE TOTAL DE "CASA PLAYA ARAGÓN"	361.074

Superficies de las obras del primer nivel.

No.	Elemento	Superficie m ²
1	Terraza	10.621
2	Área de planchado y lavado	9.673
3	Baño 2	7.271
4	Pasillo	10.44
5	Escalera	12.960
6	Estudio	9.186
7	Recámara 3 completa	25.751
8	Baño completo 2	12.913
9	Recámara 2 completa	51.623
11	Recámara 4 completa	32.439
13	Sala Comedor exterior	21.219
	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	204.102
	SUPERFICIE TOTAL LIBRE	156.972
	SUPERFICIE TOTAL DE "CASA PLAYA ARAGÓN"	361.074

Superficies de las obras del nivel de azotea.

No.	Elemento	Superficie m ²
1	Azotea	204.102
	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	204.102
	SUPERFICIE TOTAL LIBRE	156.972
	SUPERFICIE TOTAL DE "CASA PLAYA ARAGÓN"	361.074

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio:

Esta etapa integra las siguientes actividades:

Despalme. Se realizará conforme a lo señalado en la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales con numero de oficio SEMARNAT-AR-0675-2024 de fecha 20 de mayo de 2024, así como también con apoyo de maquinaria pesada, procurando que la maquinaria se encuentre en óptimas condiciones físico mecánicas.

Mejoramiento de terracerías. Será a través de rellenos con material de banco tipo tepetate y/o de la región de bancos autorizados.

Construcción:

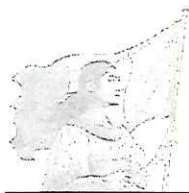
Cimentación de concreto armado con acero de refuerzo.

Zapatas aisladas de cimentación superficial que sirve de base de elementos estructurales como son los pilares, de modo que esta zapata amplía la superficie de apoyo hasta lograr que el suelo soporte sin problemas la carga que le transmite.

RS



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Zapata corrida. Se emplea para apoyar muros con capacidad portante (muros de carga o estructuras de contención de gravedad).

Firmes de concreto reforzado con malla electrosoldada

Muros de concreto.

Losas

Cajones

Columnas de tabiques

Columnas de acero

Concreto armado

Vigas

Pisos de concreto

Puertas interiores de madera acabado comerciales

Puertas exteriores y barandales de herrería con perfiles comerciales

Ventanas y cancelería de aluminio anodizado natural con cristal claro

Jardinería de acceso

Operación y Mantenimiento:

La etapa de operación entrará en acción una vez concluida la etapa constructiva, las actividades que integran esta etapa son básicamente servicios turísticos, actividades que van a la par de las actividades de mantenimiento, general las cuáles serán las siguientes:

Con el objetivo de prolongar la vida útil de los elementos del proyecto y conservarlas en buen estado, se considera realizar actividades para el mantenimiento de las instalaciones, eléctricas, hidráulicas, sanitarias, tratamiento de la albercas con chapoteadero, etc. En el caso de las que se encuentren en mal estado se realizaran reparaciones inmediatamente.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS.

- 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 aplican los artículos 28, fracciones VII, IX y X, y 30 de la LGEEPA, así como el artículo 5, incisos O), Q) y R) del REIA. Lo anterior porque se trata de actividades de cambio de uso de suelo para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario que afecta ecosistemas costeros y parte en zona federal. Asimismo, le es aplicable los criterios y lineamientos ecológicos de la UGA 017 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-001-SEMARNAT-2021	Con las características esperadas de las aguas residuales en la operación del proyecto y de acuerdo al método de tratamiento seleccionado, las aguas residuales provenientes de la operación del proyecto deberán cumplir con las especificaciones establecidas en la NOM-001-SEMARNAT-2021. Una vez que se encuentre en funcionamiento el método de tratamiento, deberán realizar los análisis de calidad de agua adecuados.
NOM-041-SEMARNAT-2015	El proyecto, como cualquier obra de su tipo podrá generar ciertas emisiones a la atmósfera, como por ejemplo, el aumento en los niveles de partículas totales suspendidas en la atmósfera del área, esto por el uso y manejo de materiales de construcción como por los procesos constructivos a desarrollar,





	más resulta de importancia señalar que en ningún momento se espera rebasar los niveles máximos permisibles establecidos en las normas aplicables, adicionalmente, para el control y reducción de las emisiones se prevén una serie de acciones.
NOM-042-SEMARNAT-2003	A los vehículos automotores que sean utilizados en las diferentes etapas del proyecto, se les dará mantenimiento periódico para no sobrepasar los límites que permite esta norma, adicional a esto serán supervisados mediante la aplicación del programa de vigilancia ambiental del proyecto.
NOM-045-SEMARNAT-1996	Siempre que sea posible, las actividades serán llevadas a cabo de manera manual, evitándose el empleo de maquinaria pesada o equipos que requieran combustible y que por ende pudieran representar una fuente potencial de contaminación a la atmósfera por la generación de humo y de gases contaminantes.
NOM-059-SEMARNAT-2010	En el sitio donde plantean desarrollarse el proyecto, se llevó a cabo la caracterización florística y faunística correspondiente, a través de la cual no se detectó la presencia de especies de flora listadas dentro de alguna de las categorías de riesgo de la NOM059-SEMARNAT-2010. Sobre las especies identificadas se aplicarán medidas específicas, para el caso de la fauna estas serán ahuyentadas temporalmente mientras se realiza la construcción del proyecto, una vez concluidas seguramente retornarán al sitio en las áreas con cobertura vegetal. Se tendrá total prohibición de afectar fauna y flora de las áreas circundantes.
NOM-080-SEMARNAT-1994	El promovente aplicará una revisión físico- mecánica a los vehículos para detectar alguna falla que motive un incremento de ruido y que rebase los límites normados, de igual manera se percatará que las unidades cuenten con silenciador, así mismo dotará de equipo que ayude a que todo el personal en el frente de trabajo minimice el ruido en sus medios auditivos.
NOM-161-SEMARNAT-2011	Por la cantidad que genere de estos residuos se clasificarán y determinará el manejo que se les dará. En empresas especializadas en su disposición final.
NOM-052-SEMARNAT-2005	Establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. Los residuos generados deberán clasificarse de acuerdo a los procedimientos de esta norma, así como dar el manejo y disposición adecuado conforme a la misma.

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

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

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

De acuerdo con las **promoventes** el Sistema Ambiental (SA) quedó definido considerando la distribución de las corrientes intermitentes y perennes además de los factores arriba descritos, así como de la distribución de los parteaguas ubicados en la zona, teniendo como criterio principal un área de afectación o influencia que tendrá el proyecto a desarrollar (ecológica, física, económica y socialmente). Asimismo, se tienen en cuenta la microcuenca hidrográfica, esta microcuenca se establece como la unidad básica de gestión de los recursos naturales, permitiendo la planificación y aplicación de medidas para corregir los impactos ambientales generados por un uso inadecuado de dichos recursos, entre otros, para garantizar una gestión integral y coordinada del ambiente.

El SA se ubica dentro de un clima cálido subhúmedo, con lluvias en verano, de menor humedad. 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 SA se ubica en la provincia fisiográfica denominada Sierra Madre del Sur, caracterizada por grandes montañas, con altitudes que oscilan entre los 1,800 a 2,630 msnm. Por otra parte, uno de los aspectos más importantes a que se asocia a la geología de una región es la secuencia estratigráfica, lo que significa





proporcionar una descripción de los materiales que conforman y el arreglo en que se encuentran; en el SA; existe poca variedad litológica, debido a que esas localidades se localizan dentro de un gran macizo de rocas ígneas intrusivas, que en partes están cubiertas por materiales de relleno.

El tipo de suelo que predomina en el SA es regosol, del griego *rhagos*: manto, cobija o capa de material suelto que cubre a la roca. Estos son suelos minerales muy débilmente desarrollados en materiales no consolidados, alterados y de textura fina, que no tienen un horizonte mólico o úmbrico, no son muy someros ni muy ricos en gravas. Edafológicamente, este suelo se caracteriza por ser de desarrollo joven y morfológicamente, está constituido por horizontes A, B y C, los cuales presentan los minerales dominantes de la roca que les da origen.

El Municipio se encuentra dentro de la Región Hidrológica 21 (RH21Bb), Costa de Oaxaca, particularmente dentro de la Cuenca del Río Copalita y Otros, y subcuenca San Pedro Pochutla. La RH21Bb Costa de Oaxaca, tiene una superficie de captación de 41,323 hectáreas y de acuerdo con datos de la estación hidrométrica que se ubica en la Hamaca localizada en el Río Copalita (15°53' y 96°11' W a 100 msnm). La cuenca del Río Copalita comprende porciones de la Costa y Sierra Sur del Estado de Oaxaca y conforma uno de los sistemas de cuenca más importantes de ambas regiones.

La vegetación identificada para el proyecto corresponde a selva baja caducifolia características de climas cálido subhúmedo, presenta un regular estado de conservación y una biodiversidad disminuida de flora y fauna por la zona urbanizada, en donde será removida la vegetación, pero se realizó un estudio de flora y fauna donde no se encontró ninguna especie de flora, pero sí una de fauna enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010. Sin embargo se implementará un programa rescate de flora y fauna de especies de importancia ecológica, de estrato arbóreo, en cuanto a las especies de fauna no se verán afectadas por el proyecto, sin embargo se deberán tomar las medidas pertinentes para su protección.

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

8. Que en atención a lo establecido en la fracción V del artículo 12 del Reglamento de la LGEEPA (REIA), las **promovientes** de acuerdo con la información presentada en la MIA-P identificó como impactos ambientales significativos que se pudieran generar por el desarrollo del **proyecto** los siguientes:
1. Remoción de vegetación.
 2. Generación de ruido y partículas de polvo por la ejecución de obras y actividades en las distintas etapas de proyecto.
 3. Se ahuyentará la fauna existente en el sitio del proyecto debido a las actividades de desmante y despalme, así como por la presencia de personal laborando en las distintas etapas del proyecto.
 4. Existirá una demanda de agua potable, así como la generación de aguas residuales y residuos sólidos en las distintas etapas del proyecto, siendo la etapa de operación en la cual se generará el mayor impacto por este tipo de residuos.
 5. Alteración en el paisaje al integrarse en el sitio del proyecto estructuras permanentes ajenas a las nativas, aunque la imagen arquitectónica propuesta responde a la búsqueda de la transparencia e integración visual.
 6. Generación de residuos sólidos urbanos.

RS





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

- a) Delimitación de las áreas de trabajo.
- b) Establecer horarios de trabajos.
- c) Aplicación de riegos para evitar levantamiento de polvos y partículas.
- d) Utilización de maquinaria y equipo en buen estado mecánico para minimizar la emisión de gases.
- e) Rescate y reubicación de flora y fauna.
- f) Las aguas residuales serán tratadas de tal forma que se cumpla con la normativa correspondiente.
- g) Se realizará el manejo adecuado de los residuos generados en cada una de las etapas del proyecto, además de realizar limpieza en el sitio del proyecto.
- h) Integración de áreas verdes dentro del proyecto.

Al respecto, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca considera que las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por las **promoventes** a través del desarrollo y ampliación de las actividades en mención, son técnica y ambientalmente viables de llevarse a cabo, mismas que deberán ser complementadas con el desarrollo de un Programa de Manejo Ambiental, para lo cual deberá ajustarse a lo establecido en la condicionante 1 del presente oficio, toda vez que a través de su aplicación se evitará la generación de desequilibrios ecológicos o alteraciones a la integridad funcional de ecosistema que pudieran suscitarse por el desarrollo del **proyecto**.

ANÁLISIS TÉCNICO

9. Que de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 44 del REIA, en el cual se establece que la Secretaría deberá considerar durante el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras y actividades a desarrollarse en los ecosistemas, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas que forman parte, por periodos indefinidos, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca establece lo siguiente:

1. El proyecto contempla modificar la topografía debido a las actividades de nivelación, compactación, cimentación e impermeabilización definitiva por la adición de concreto.
2. Se generará un impacto sobre la calidad del paisaje derivado de la construcción de las obras contempladas para el **proyecto**.
3. Se producirá una mayor generación de residuos sólidos urbanos y aguas residuales derivados de la etapa de operación del **proyecto**.
4. Se reducirá la capacidad de infiltración del agua al subsuelo debido a la aplicación de concreto, lo que puede aumentar la cantidad de agua pluvial que buscará cauces naturales aumentando con esto la capacidad de arrastre de dichos cauces.
5. Toda vez que se trata de un proyecto a realizarse dentro de la zona de Santa María Tonameca, deberá sujetar al desarrollo urbano de dicha localidad.
6. El Municipio de Santa María Tonameca presentó a esta Oficina de Representación opinión respecto al proyecto, misma que quedo registrada con número de documento 20DF1-03106/2412, donde señala que e el sitio del proyecto no existe presencia de algún conflicto agrario o social que impida la ejecución del mismo, de igual manera que el sitio del proyecto se localiza dentro de la zona en desarrollo de Playa Aragón, y circundante al proyecto ya existe la presencia de infraestructura urbana,

MS





- motivo por el cual esa autoridad manifiesta que una vez que el proyecto sea autorizado se consideren las medidas de mitigación y compensación durante el desarrollo del proyecto.
7. Las promoventes en su MIA-P, manifiesta que está consiente que aún cuando su predio abarca zona federal marítimo terrestre, en esta zona no propone ningún tipo de obra en esta zona, destacando que si en su momento las promoventes requieran usar u ocupar esta ZOFEMAT gestionará ante la SEMARNAT la modificación de la concesión correspondiente para el uso que corresponda.
 8. Las promoventes cuentan con título de concesión número DGZF-400/15 de fecha 18 de diciembre de 2015, para una superficie de 1,174.27 m² de zona federal marítimo terrestre ubicada en playa Aragón, localidad de playa Aragón, municipio de Santa María Tonameca, Estado de Oaxaca, para uso de ornato, sin obras con una vigencia de 15 años.
 9. Que las promoventes cuentan con autorización en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales con oficio SEMARNAT-AR-0675-2024 de fecha 20 de mayo de 2024, en una superficie de 0.4442 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado "Cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto inmobiliario Playa Aragón, localidad Playa Aragón, Santa María Tonameca, Distrito de Pochutla, Oaxaca" con ubicación en el Municipio de Santa María Tonameca en el Estado de Oaxaca, promovido por Ernestina Nevarez Suárez y Alejandra Nevarez Suarez, dicha autorización se emitió con una vigencia de 2 años a partir de la recepción de la misma el 23 de mayo de 2024 al 23 de mayo de 2026.
 10. El proyecto se ubica en la UGA 017 del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio del Estado de Oaxaca (POERTEO), con política ambiental de aprovechamiento sustentable, con uso recomendado para asentamientos humanos, uso condicionado de industria, y con uso no recomendado para el turismo, este último resulta ser incongruente, ya que el proyecto, tiene los atributos de tipo socioeconómico desde su origen, hay que mencionar que los atributos ambientales de la zona ha dado la factibilidad para el desarrollo de esta actividad que se lleva a cabo desde los años ochenta cuando comenzaron las actividades en esta zona, mucho antes que se emitiera el POERTEO. Además las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas en la MIA-P y la información complementaria disminuyen sensiblemente el deterioro ambiental.
 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.
10. Que con base en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos en los considerandos que integran la presente resolución, en donde se considera la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, siempre y cuando las **promoventes** apliquen durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada en la **MIA-P**, como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.
- Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que disponen los Artículos 8, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4, 5 fracciones II y X, 28 fracciones VII, IX y X, 33, 34, 35 primer párrafo, fracción II y último párrafo, 35 Bis último párrafo, y 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3 fracciones IX, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, III, IV y VII, 5, incisos O), Q) y R), 9, 10, fracción II, 12, 14, 37, 38, 39, 44, 45, fracción II, 46 fracción I, 47 primer párrafo, 48 y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 1, 2 fracción V, 3-A fracción VII inciso a), 33, 34 y 35





fracción X inciso c del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 18, 26, 32 bis, fracción XI la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, 13, 16 fracción X y 57 fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

1.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del proyecto denominado **"Desarrollo Turístico Casa Playa Aragón"**, promovido por las CC. Alejandra Nevarez Suárez y Ernestina Nevarez Suárez, con pretendida ubicación en la localidad de Arroyo Aragón, Municipio de Santa María Tonameca, Distrito de Pochutla, Oaxaca.

El **proyecto** ocupa una superficie total de 4,442.00 m² donde se pretende realizar actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, para actividades de desarrollo inmobiliario. El proyecto contempla la construcción de una unidad habitacional tipo villa, áreas verdes, jardines, entre otros; quedando la disposición de la siguiente manera:

Superficies del proyecto:

Proyecto	Área
Área "Casa Playa Aragón"	361.074 m ²
Áreas verdes y jardines	4,080.926 m ²
Total, Área General del Proyecto	4,442.00 m ²

Obra civil proyectada, sótano.

No.	ELEMENTO	Superficie m ²
1	Biodigestor	32.439
2	Cisterna Pluvial	25.751
3	Cisterna Potable	22.317
4	Cuarto de Maquinas	9.186
5	Escalera	10.440
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA		100.133
SUPERFICIE TOTAL LIBRE		260.941
SUPERFICIE TOTAL DE "CASA PLAYA ARAGON"		361.941

Planta baja.

No.	Elemento	Superficie m ²
1	Área de tendido	10.621
2	Área de planchado y lavado	9.673
3	Baño 1	7.271
4	Acceso Principal	10.44
5	Escalera	12.960
6	Estudio	9.186
7	Recamara 1 completa	25.751
8	Baño completo 1	12.913
9	Comedor	22.317
10	Azador	11.680
11	Hamaquero	32.439
12	Álberca con chapoteadero	53.769





No.	Elemento	Superficie m ²
13	Sala Comedor exterior	21.219
14	cocina	17.626
	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	257.769
	SUPERFICIE TOTAL LIBRE	103.182
	SUPERFICIE TOTAL DE "CASA PLAYA ARAGÓN"	361.074

Superficies de las obras del primer nivel.

No.	Elemento	Superficie m ²
1	Terraza	10.621
2	Área de planchado y lavado	9.673
3	Baño 2	7.271
4	Pasillo	10.44
5	Escalera	12.960
6	Estudio	9.186
7	Recámara 3 completa	25.751
8	Baño completo 2	12.913
9	Recámara 2 completa	51.623
11	Recámara 4 completa	32.439
13	Sala Comedor exterior	21.219
	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	204.102
	SUPERFICIE TOTAL LIBRE	156.972
	SUPERFICIE TOTAL DE "CASA PLAYA ARAGÓN"	361.074

Superficies de las obras del nivel de azotea.

No.	Elemento	Superficie m ²
1	Azotea	204.102
	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	204.102
	SUPERFICIE TOTAL LIBRE	156.972
	SUPERFICIE TOTAL DE "CASA PLAYA ARAGÓN"	361.074

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio:

Esta etapa integra las siguientes actividades:

Despalme. se realizará conforme a lo señalado en la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales con numero de oficio SEMARNAT-AR-0675-2024 de fecha 20 de mayo de 2024, así como también con apoyo de maquinaria pesada, procurando que la maquinaria se encuentre en óptimas condiciones físico mecánicas.

Mejoramiento de terracerías. Será a través de rellenos con material de banco tipo tepetate y/o de la región de bancos autorizados.

Construcción:

Cimentación de concreto armado con acero de refuerzo.



Zapatas aisladas de cimentación superficial que sirve de base de elementos estructurales como son los pilares, de modo que esta zapata amplía la superficie de apoyo hasta lograr que el suelo soporte sin problemas la carga que le transmite.

Zapata corrida. Se emplea para apoyar muros con capacidad portante (muros de carga o estructuras de contención de gravedad).

Firmes de concreto reforzado con malla electrosoldada

Muros de concreto.

Losas

Cajones

Columnas de tabiques

Columnas de acero

Concreto armado

Vigas

Pisos de concreto

Puertas interiores de madera acabado comerciales

Puertas exteriores y barandales de herrería con perfiles comerciales

Ventanas y cancelería de aluminio anodizado natural con cristal claro

Jardinería de acceso

Operación y Mantenimiento:

La etapa de operación entrará en acción una vez concluida la etapa constructiva, las actividades que integran esta etapa son básicamente servicios turísticos, actividades que van a la par de las actividades de mantenimiento general las cuáles serán las siguientes:

Con el objetivo de prolongar la vida útil de los elementos del proyecto y conservarlas en buen estado, se considera realizar actividades para el mantenimiento de las instalaciones, eléctricas, hidráulicas, sanitarias, tratamiento de la albercas con chapoteadero, etc. En el caso de las que se encuentren en mal estado se realizarán reparaciones inmediatamente.

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

Coordenadas del polígono del proyecto y de cambio de uso de suelo.

V	X	Y
1	764392.6038	1733301.6994
2	764388.835	1733280.6761
3	764380.642	1733232.4948
4	764439.7972	1733223.8311
5	764459.1172	1733287.0447
6	764424.8015	1733296.6502

Coordenadas del polígono de construcción de la casa.

V	X	Y
1	764416.967	1733250.957
2	764440.327	1733250.957

[Handwritten signature]





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-0118/09/24

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0580-2025.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 13 de 21

Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 12 de junio de 2025.

3	764440.327	1733237.321
4	764437.811	1733237.321
5	764437.811	1733236.721
6	764434.913	1733236.721
7	764434.913	1733233.388
8	764424.917	1733233.401
9	764424.92	1733236.721
10	764420.12	1733236.709
11	764420.117	1733237.753
12	764416.967	1733237.752

Polígonos de zona federal.

V	X	Y
1	764393.09	1733245.22
2	764402.16	1733239.37
3	764405.84	1733235.84
4	764412.09	1733230
5	764413.88	1733230.12
6	764424.63	1733232.99
7	764433.72	1733227.96
8	764435.98	1733228.57
9	764445.21	1733226.29
10	764438.4	1733207.37
11	764436.18	1733207.92
12	764432.34	1733206.85
13	764425.77	1733209.5
14	764422	1733211.59
15	764417.2	1733210.31
16	764409.6	1733209.76
17	764402.72	1733205.63
18	764400.85	1733213.13
19	764392.08	1733221.32
20	764389.7	1733223.61

2.- La presente autorización tendrá las siguientes vigencias: 6 meses para las etapas de preparación del sitio (incluye el cambio de uso del suelo); 3 años para la etapa de construcción del proyecto "Desarrollo Turístico Casa

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



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Playa Aragón", mismas que empezarán a contar el día siguiente de que reciba la presente resolución en materia de impacto ambiental; y 50 años para la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto** la cual corresponde a la vida útil del mismo y comenzará a contar también el día siguiente de que reciba la presente resolución.

Dichos periodos podrán ser ampliados a solicitud de las **promoventes**, 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 las **promoventes** en la **MIA-P** presentada, además de justificar y fundamentar el plazo adicional que solicite, indicando detalladamente las obras y/o actividades que pretende realizar en el plazo adicional solicitado. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca la aprobación de su solicitud, con antelación a la fecha de su vencimiento.

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por las **promoventes**, o su representante legal, debidamente acreditado, con la leyenda de que se presenta bajo protesta de decir verdad, sustentándolo en el conocimiento previo de las **promoventes** 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 Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de la PROFEPA en el Estado de Oaxaca, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como las **promoventes** han 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 las **promoventes** decidan llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, atendiendo lo dispuesto en el Término **SEXTO** del presente oficio.

5.- Las **promoventes** quedan sujetas a cumplir con la obligación contenida en el Artículo 50 del REIA, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca proceda, conforme a lo establecido en su fracción II y en

[Handwritten signature]





su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

6.- Las **promoventes**, en caso supuesto que decidan realizar modificaciones al **proyecto**, deberán solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, en los términos previstos en los Artículos 6 y 28 del REIA, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes del presente oficio de resolución. Para lo anterior, las **promoventes** deberán notificar dicha situación a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretendan modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

7.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del Artículo 35 de la LGEEPA que establece que una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el Artículo 47 primer párrafo del REIA que establece que la ejecución de la obra o la realización respectiva, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca establece que la ejecución, operación y mantenimiento y abandono de las obras autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, en los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente autorización.

8.- Con base en lo estipulado en el Artículo 28 de la LGEEPA que define que la SEMARNAT establecerá las condicionantes a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el Artículo 44 del REIA en su fracción III establece que una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por las **promoventes** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca determina que las **promoventes** deberán 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. Las **promoventes** deberán presentar ante esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca para su seguimiento, en un plazo de un **mes** contado a partir de la recepción de la presente resolución, un Programa Calendarizado para el cumplimiento de términos y condicionantes del presente oficio, así como de las medidas de mitigación propuestas en la **MIA-P**, en función de las obras y actividades en las diferentes fases del **proyecto** con el fin de planear su verificación y ejecución las **promoventes** deberán presentar a la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de PROFEPA en el Estado de Oaxaca, copia de dicho programa, ejecutarlo e ingresar de manera anual ante esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, un reporte de los resultados obtenidos de dichas actividades, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**.

RS

Q





2. Con el objeto de conservar la biodiversidad presente en el área del **proyecto** y en particular de individuos de las especies catalogadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 que se refiere a la "Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones de inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo", que pudieran encontrarse, y con fundamento en lo que dispone el Artículo 79 de la LGEEPA que establece, en su fracción I, que para la preservación y aprovechamiento sustentable de flora y fauna silvestres, deberán considerarse entre otros, el criterio de la preservación de la biodiversidad y del hábitat natural de las especies de flora y fauna que se encuentran en el territorio nacional y en las zonas donde la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, y en su fracción III que las especies amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial deben ser preservadas, así como en el Artículo 83, primer párrafo de la misma Ley, el cual establece que el aprovechamiento de los recursos naturales en áreas que sean el hábitat de especies de flora y fauna silvestres, especialmente de las endémicas, amenazadas o en peligro de extinción, deberá hacerse de manera que no se alteren las condiciones necesarias para la subsistencia, desarrollo y evolución de dichas especies, las **promovientes** deberán elaborar y presentar a esta Oficina de Representación en un plazo de (3) meses contados a partir de la fecha de recepción de esta autorización, una propuesta para llevar a cabo acciones de protección y conservación de flora y fauna, especialmente de las incluidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, y de las consideradas raras y endémicas de la zona. Dicho Programa deberá contener, por lo menos la siguiente información.

Acciones de protección y conservación de flora silvestre.

- a) Objetivos y alcances.
- b) Identificación y cuantificación de las especies de flora silvestre que, considerando su importancia biológica dentro de los tipos de vegetación a las que pertenecen, puedan ser susceptibles de protegerse y conservarse, independientemente o no de estar listadas en la norma oficial mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.
- c) Justificación de las técnicas seleccionadas para realizar el rescate por especies. En caso de que no sea factible conservar la totalidad de los individuos deberá contemplarse el rescate de partes de ellos (frutos, semillas, esquejes, hijuelos) para su posterior desarrollo en el vivero y ulterior plantación en las áreas destinadas a la revegetación.
- d) Propuesta de las acciones para el albergue temporal y control del número total de los ejemplares que se vayan rescatando y que requieran ser mantenidos bajo cuidado antes de su plantación final.
- e) Acciones emergentes para cuando la sobrevivencia de los ejemplares sea menor al 85% del total de los individuos, con base en los datos obtenidos en los incisos b) y d) anteriores, considerando un período de seguimiento de por lo menos cinco años.
- f) Definición de los indicadores de seguimiento de las medidas a utilizar que ofrezcan evidencia del resultado del rescate y la reubicación realizada (por ejemplo: porcentaje de sobrevivencia de los ejemplares reubicados).
- g) Estimación de los costos involucrados en la elaboración e instrumentación de las acciones, desglosando el costo de todas y cada una de ellas, así como los costos directos e indirectos.
- h) Calendarización de actividades y acciones a desarrollar.
- i) Medidas de mitigación o compensación adicionales derivadas de los posibles impactos no considerados y originados por la aplicación de las acciones.

Asimismo deberá presentar a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca en un plazo que no deberá exceder de tres (3) meses posteriores a la recepción del presente oficio, un Programa de reforestación con especies nativas a efectos de compensar en el sistema ambiental del proyecto, la afectación del área forestal intervenida y garantizar una superficie a la afectada en una





relación 2:1 (es decir por el total del área afectada compensar cuando menos 0.88 hectáreas), además de compensar en la misma proporción las áreas libres o que no presentan vegetación forestal en el predio natural, dado que son áreas que juegan un importante papel de infiltración de agua pluvial, regulación del microclima, y áreas de desarrollo de ciclos de fauna silvestre, tales como refugio, comida y anidación. Esta medida deberá ser independiente de las actividades de rescate y reubicación de ejemplares. Dicho programa deberá contemplar al menos, los siguientes puntos:

- a. La ubicación de las superficies a reforestar, así como la calendarización de las etapas para la ejecución de la reforestación.
- b. Las especies vegetales a utilizar, justificando su inclusión y la proporción en las que serán empleadas; no deberán incluirse especies exóticas, únicamente especies nativas, conforme a la estructura y composición presentes en el sitio, considerando una superficie mínima similar a la superficie afectada por el desarrollo del proyecto.
- c. Distancia de plantación (trazado), tomando en cuenta las características biológicas de las especies que pretenden utilizarse.
- d. La descripción del manejo técnico al que serán sometidas las especies desde la fase de plantación hasta la de establecimiento, así como la reposición de aquellos individuos que mueran, para mantener la densidad originalmente considerada.
- e. Los indicadores que se emplearán para evaluar la eficiencia del programa.

Acciones de protección y conservación de fauna silvestre.

Las **promoventes** deberán realizar acciones de protección y conservación de fauna silvestre, especialmente de la incluida en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, debiendo asignar en los diferentes frentes de trabajo a personal capacitado y destinado al rescate de los individuos de fauna presentes en el sitio que pudieran estar en riesgo y su respectiva reubicación en áreas previamente seleccionadas bajo criterios técnicos y biológicos.

Los resultados de dichas acciones deberán registrarse en la bitácora de campo que incluya la descripción de actividades realizadas cuya copia deberá incorporarse en el informe de cumplimiento señalado en el **Término Noveno** del presente.

La bitácora deberá contener la siguiente información:

- Identificación de las especies de fauna que fueron reubicadas.
- Localización de las áreas destinadas para la reubicación de especies, especificando los criterios técnicos y biológicos aplicados para su selección.
- Descripción de las técnicas empleadas para realizar el manejo de los individuos de las especies de la fauna silvestre rescatadas.

Dichas acciones deberán ser coordinadas por un experto en la materia. Para efecto de cumplimiento de esta condicionante, las promoventes deberán incorporar al informe solicitado en el Término Noveno del presente los resultados de estas acciones acompañados de sus respectivos anexos fotográficos que las ponga en evidencia.

3. Llevar a cabo la estabilización y protección de taludes, para evitar los riesgos de deslizamiento o colapso de los mismos, y garantizar la máxima estabilidad estructural, y a la vez tener una inclinación que permita la retención de material y con ello permitir condiciones para la revegetación de dichos taludes.

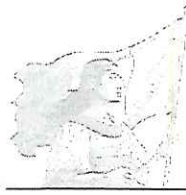




Asimismo, reincorporar la materia orgánica al suelo mediante la pica y dispersión de material vegetal producto de la remoción de vegetación.

4. Durante la operación, funcionamiento y mantenimiento del **proyecto** las instalaciones deberán contar con equipos ahorradores de agua en cocinas, lavabos, sanitarios y regaderas.
5. Deberá diseñar y ejecutar un programa para el manejo y disposición adecuada de todos los tipos de residuos que se generen durante el proyecto, así como para el manejo y disposición adecuada de las aguas residuales derivadas de la operación y mantenimiento del proyecto. De tal forma que se cumpla con la normatividad respectiva establecida en materia ambiental.
6. 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.
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. Deberá reforestar las áreas verdes del proyecto únicamente con especies nativas.
9. Deberá dar cumplimiento a las medidas de regulación ecológica e incluir estrategias de sustentabilidad que convengan al desarrollo sustentable de las Unidades de Gestión Ambiental en las que se encuentra inmerso el proyecto.
10. El **proyecto** deberá apegarse a las especificaciones establecidas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de la Población de Santa María Tonameca.
11. En un termino de tres meses las promoventes deberán presentar a esta autoridad para después ejecutarlo, un programa integral de uso de agua potable para el proyecto, mismo que deberá incluir: 1) origen del agua, volumen por unidad de tiempo, áreas en las que será utilizada, indicando el porcentaje de uso, volumen de aguas residuales y grises generadas. 2) sistema de tratamiento que pretende implementar para eliminar la contaminación de las aguas residuales y grises generadas durante la operación del proyecto, etc. Adicional a lo anterior presentar los estudios técnicos, tales como hidráulicos e hidrológicos, etc., que soporten los argumentos de su propuesta. Asimismo, cronograma de mantenimiento de la o las albercas y destino de las aguas desechadas por el recambio.
12. Las promoventes, en un periodo no mayor a seis meses, contados a partir del día siguiente de la recepción del presente dictamen, deberán presentar ante esta autoridad para después ejecutarlo, un proyecto para compensar el impacto ambiental negativo que sus obras y actividades provocaran al ambiente por la disminución de la infiltración del agua de lluvia, dicho proyecto, deberá contemplar un sistema de captación y almacenamiento de toda el agua pluvial que capte toda la superficie del proyecto, agua que deberá ser utilizada para el riego de las áreas verdes del proyecto y los excedentes deberán ser conducidas **a través de un sistema de obras de infiltración debidamente monitoreado para garantizar que la calidad del agua que llegue al subsuelo cumpla con la normatividad aplicable, sin poner en riesgo el equilibrio del acuífero.**





13. 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, las **promoventes** presentarán a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un programa de restauración ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio y a la demolición, retiro y/o uso alternativo de la construcción llevada a cabo. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que las **promoventes** desistan de la ejecución del **proyecto**.

Queda estrictamente prohibido a las **promoventes**:

- a) Realizar en las distintas fases del **proyecto** la captura, caza, comercialización o retención de flora y fauna silvestre, tanto marina como terrestre.
- 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, las promoventes serán las responsables de la limpieza y remediación de dichos sitios.

9.- Las **promoventes** deberán presentar informe de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas que propuso en la **MIA-P**. El informe citado, deberá ser presentado a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Oaxaca con una periodicidad **anual**. Una copia de este informe deberá ser presentado a la PROFEPA en el Estado de Oaxaca. El primer informe será presentado **doce meses** después de recibido el presente resolutivo.

10.- Toda vez que de la manifestación de impacto ambiental, se advierte que parte del área sin obras del proyecto se localizan en Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, y las **promoventes** señalan que será usada para la protección y ornato esta área de zona federal, en caso necesario deberán 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, deberán 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.- 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.

12.- La presente resolución a favor de las **promoventes** es personal. Por lo que de conformidad con al Artículo 49 segundo párrafo del REIA, las **promoventes** deberán 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.

13.- Las **promoventes** serán las únicas responsables 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.

14.- 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.

15.- 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 las **promoventes** 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.

16.- Las **promoventes** deberán 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.

17.- Se hace del conocimiento las **promoventes**, 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.

18.- Notifíquese la presente resolución en forma personal o mediante correo certificado con acuse de recibo, a las CC. Alejandra Nevarez Suárez y Ernestina Nevarez Suárez, 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
TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN
DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE OAXACA

DR. FILEMÓN MANZANO MÉNDEZ



C.C.P. EXPEDIENTE Y MINUTARIO.

FMM/GPMP/DCS



2025
Año de
La Mujer
Indígena