Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 10 de marzo de 2025.

C. GABRIELA ROJAS JIMÉNEZ
PRESENTE

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), correspondiente al proyecto "Casa Neptuno", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, presentado por la C. Gabriela Rojas Jiménez, en lo sucesivo la **promovente**, con pretendida ubicación en el Municipio de Santa María Colotepec, Distrito de Pochutla, Oaxaca, y

R E S U L T A N D O

I. Que el 27 de junio de 2024, ingresó ante esta Oficina de Representación, el escrito de fecha 11 de mayo de 2024, mediante el cual la C. Gabriela Rojas Jiménez, 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 **20OA2024UD056.**

II. Que mediante orden de inspección número PFPA/26.3/2C.27.5/0039-23, de fecha 16 de octubre de 2023, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, ordenó realizar la visita de inspección a GABRIELA ROJAS JIMÉNEZ, levantándose al efecto el acta de inspección del mismo número, de fecha 19 de octubre de 2023, donde se circunstanciaron diversos hechos y omisiones.

III. Que con fecha 07 de junio de 2024, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, dictó la resolución administrativa número 012, en el expediente número PFPA/26.3/2.C.27.5/0039-23, instaurado a GABRIELA ROJAS JIMÉNEZ; resolviendo imponer a la citada persona física, sanciones administrativas consistentes en una multa y al cumplimiento de diversas medidas correctivas y de urgente aplicación, entre las que destaca *"someter al PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL las obras y actividades detalladas en el Considerando II de esta resolución, en relación con las que se pretende realizar en el lugar objeto de la visita de inspección origen de este expediente; a efecto de obtener la autorización en materia de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en términos de lo dispuesto en los artículos 28 primer párrafo fracción IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 5° primer párrafo inciso Q) párrafo primero, 9°, 17 y 57 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental..." (Sic).*

IV. Que el 05 de julio de 2024, la **promovente** ingresó a esta Oficina de Representación el escrito de fecha 05 de julio del mismo año, con el cual ingresa la publicación del extracto de la manifestación de impacto ambiental del **proyecto,** publicada en el diario Marca Oaxaca de fecha 02 de julio de 2024 registrado con número de documento 20DF1-01615/2407.

V. Que con oficio de fecha 30 de julio de 2024, esta Oficina de Representación, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0753-2024, notificó el ingreso del **proyecto** al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental al municipio de Santa María Colotepec, Distrito de Pochutla, Oaxaca; con el fin de que hiciera las manifestaciones que juzgara oportunas al proyecto en referencia. Sin que a la fecha exista respuesta.

VI. Que con fecha 30 de julio de 2024, esta Oficina de Representación, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0754-2024, 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.

VII. Que mediante oficio SEMARNAT-UGA-0851-2024 de fecha 10 de septiembre 2024, esta Oficina de Representación solicitó a la **promovente** la presentación de la información que precisara y aclarara el contenido en la MIA-P del proyecto.

VIII. Que con escrito ingresado el 17 de diciembre de 2024, registrado con número de documento 20DF1-03272/2412, la promovente presentó a esta Oficina de Representación información complementaria al proyecto para continuar con la evaluación del mismo.

CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación es competente para analizar, evaluar y resolver la MIA-P del proyecto, de conformidad con lo establecido en los artículos 14, 26 y 32 Bis fracciones I, III, XI y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 12, 13,15, 15-A,16, 17-A,17-B y 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1, 5 fracción X, 28 fracción IX, 30, 34, 35, 35 Bis, 35 Bis 1, 35 Bis 3 y 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 1, 4 fracción I, III, 5 inciso Q), 9, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 44, 45, 47, 50, 55 y 57 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 33, 34 y 35 fracción X, inciso c) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; y del Trámite SEMARNAT-04-002-A Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en la modalidad particular del Acuerdo por el que se dan a conocer todos los trámites y servicios inscritos en el Registro Federal de Trámites y Servicios que aplica la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de mayo de 2003.

2. Que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 5 fracción X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el Artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; por lo que el proyecto que nos ocupa encuadra en los supuestos de los Artículos 28 fracción IX (Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros) de la LGEEPA y 5 inciso Q) (Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros) de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) y con ello se evidencia que el proyecto es de competencia Federal. Por lo anterior, esta Oficina de Representación con fundamento en el Artículo 35 de la LGEEPA, una vez presentada la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular, iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajustará a la formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Secretaría se sujeta a lo que establecen los ordenamiento antes invocados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; asimismo, se evaluarán los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el **proyecto**, propone la Evaluación del Impacto Ambiental para la regularización, conclusión, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario.

4. Que el artículo 57 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece que en los casos ***en que se lleven a cabo obras o actividades que requieran someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme a la Ley y al presente Reglamento, sin contar con la autorización correspondiente***, la Secretaría, con fundamento en el Título Sexto de la Ley, ordenará las medidas correctivas o de urgente aplicación que procedan. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y del ejercicio de las acciones civiles y penales que

resulten aplicables, así como de la imposición de medidas de seguridad que en términos del artículo anterior procedan. Para la imposición de las medidas de seguridad y de las sanciones a que se refiere el párrafo anterior, la Secretaría deberá determinar el grado de afectación ambiental ocasionado o que pudiera ocasionarse por la realización de las obras o actividades de que se trate.

5. Que en la resolución del expediente administrativo número PFPA/26.3/2C.27.5/0039-23 de fecha 07 de junio de 2024, se consignó en el Considerando II, que se asentaron diversos hechos y omisiones, de los cuales se desprende:

*"...Violación a lo dispuesto en los artículos 28 primer párrafo fracción IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; y 5° primer párrafo inciso Q) párrafo primero del Reglamento de dicha Ley en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, consistente en **obras y actividades de desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros,** en su modalidad de haber realizado obras y actividades relativas a una **villa y obras directamente relacionadas, dentro de un ecosistema costero de dunas costeras, en una superficie total de 1600 meros cuadrados en el que se realizaron obras y actividades que más adelante se detallan;**...*

Descripción de obras y actividades observadas en el lugar inspeccionado en el presente asunto:

***Cuarto de servicio (lavandería). de 6.7 metros** de ancho por 2.3 metros de largo (15.41 metros cuadrados) construidos con material industrializado de cemento , tabique ,varilla de 3/8 con muros de tabique y cemento y castillo y trabes de concreto armado ,con piso de cemento y losa de concreto armado, con puertas y ventanas de cancelería .Este cuarto de servicio tiene un **muro de concreto armado** de coloración café aparentando una tonalidad de tierra , de 0.40 metros de ancho por 9 metros de largo (3.6 metros cuadrados) y un altura de 3 metros.*

*Debajo de este cuarto de servicio se construyó una **cisterna** de 4 metros de ancho por 9.5 metros de largo (38 metros cuadrados) construida con material industrializado de varilla de 1/2, ⅜ y concreto, para lo cual se excavo para poder construir la cisterna de manera subterránea, teniendo una profundidad de 2.5 metros, señalando la persona que atiende la presente diligencia, que está cisterna es para abastecer de agua a todo el proyecto una vez que esté terminado y operando.*

*Aledaño al cuarto de servicio, se construye la **casa de servicio,** de 4,7 metros de ancho por 12.2 metros de largo (58.75 metros cuadrados), construido con material industrializado de cemento tabique, varilla de 1/2 y/o 3/8, con muros de tabique y cemento y castillos y trabes de concreto armado, con piso de cemento y losa de concreto armado, con puertas y ventanas de cancelería.*

*Al sur del cuarto de servicio, en una superficie de 10 por 10 metros (100 metros cuadrados), se tiene el **área de preparación de tierra (mezcla para muros),** donde se encuentra una revolvedora mecánica accionada con Diesel, en la cual se vierte en un tipo cucharon, tierra, cemento, cal y aditivos y solventes para hacer un tipo de mezcla con coloración café aparentando una tonalidad a tierra; esta mezcla es la que se vierte a las estructuras metálicas encajonadas para hacer los muros aparentando una tonalidad a tierra. Se observa a 5 personas trabajando es esta área.*

***Área de recamaras** que es un tipo de bloque de cuatro secciones, adjuntas, tres de estas secciones miden cada una 5.3 metros de ancho por 10 metros de largo (53 metros cuadrados, total de 159 metros cuadrados); y la cuarta sección de 6.9 metros de ancho por 8.8 metros de largo (60.72 metros cuadrados) construido con material industrializado de cemento tabique, varilla de ½ y 3/8 con muros de concreto armado, estando en etapa de construcción; se observó que tiene una cimentación profunda de 1.4 metros consistente en zapata aisladas, esto debido al tipo de suelo arenoso del lugar...*

*Aledaño al área de recamaras y de área preparación de tierras, se tiene un **área de tito** de 130 metros cuadrados, donde se observó esparcido estructuras metálicas, andamios, madera para cimbra, restos de alambre, varillas, clavos y escombro.*

*Al sur del área de recamaras, se tconstató la construcción de la **Recamara principal con área de terraza,** en una área de 5.7 metros de ancho por 14.5 metros de largo (82.65 metros cuadrados), construido con material industrializado de cemento, tabique, varilla de 1/2 y 3/8, con muros de concreto armado de coloración café aparentando una tonalidad a tierra, castillos y trabes de concreto armado, con losa de concreto armado, estando en etapa de construcción; se observó que tiene una cimentación profunda de 1.4 metros consistente en zapata aislada, esto debido al tipo de suelo arenosos del lugar, también se observaron 4 personas trabajando en esta recamara haciendo trabajos de albañilería y plomería.*

*En dirección al Este de la recamara principal, se tiene la construcción de la **cocina,** en una área de 5.2 metros de ancho por 12.4 metros de largo (64.48 metros cuadrados), construido con material industrializado de cemento, tabique, varilla de 1/2 y ⅜, con muros de concreto armado de coloración café aparentando una tonalidad tierra, castillos y trabes de concreto armado, con losa de concreto amado, estando en etapa de construcción; se observó que tiene una cimentación profunda de 1.4 metros consistente en zapata aislada, esto debido al tipo de suelo arenoso del lugar; también, se observaron 5 personas trabajando en esta cocina, haciendo trabajos de albañilería y plomería.*

*Aledaño a la cocina descrita, se construyeron unas **escaleras de cemento y con muro de concreto** armado de coloración café aparentando una tonalidad a tierra, de 5.5 metros de largo por 17 metros de ancho (9.35 metros cuadrados), las cuales son para ir a la parte superior de la*

cocina, existiendo en la parte superior de la cocina antes descrita, la construcción de seis ***medios muros*** *de concreto armado de coloración café aparentando una tonalidad de tierra, de 1.5 metros de largo por 45 centímetros de ancho y una altura de 75 centímetros.*

Al subir por las escaleras, se observa que se construyó una ***losa de concreto armado*** *que une el techo de la cocina con el techo de la recamara principal, midiendo 5.7 metros de largo por 1.65 metros de ancho (9.405 metros cuadrados) y teniendo, en toda su longitud, un medio muro de concreto armado de coloración café aparentando una tonalidad a tierra; al pasar por esta losa se llagó a la parte superior de la recamara principal, donde se observó la construcción de cuatro* ***medios muros*** *de concreto armado de coloración café aparentando una tonalidad a tierra, de 1.5 metros de largo por 45 centímetros de ancho y alturas variables de 45.75 y 100 centímetros.*

Al sur de la cocina y de la recamara principal, se tiene un área de 18 metros de largo por 10.5 metros de ancho (189 metros cuadrados), donde se tiene la construcción:

Alberca*, en una área de 4.8 metros de ancho por 14 metros de largo (67.2 metros cuadrados) y una profundidad de 1.5 metros, construido con material industrializado de cemento, tabique, varilla de 1/2 y ⅜, con muros de tabique y cemento, y concreto armado, estando en etapa de construcción; se observó que para construir esta alberca, se removió todo el suelo arenosos del lugar para poder establecer un teraplén firme y posteriormente rellenarlo con arena de la misma duna; también se observan 2 personas trabajando en esta área.*

Acceso al cuarto de maquina subterráneo, *de 1.35 metros de ancho por 4.7 metros de largo (6.345 metros cuadrados) construido con material industrializado de cemento tabique, varilla de 1/2 y ⅜. Con muros de tabique y cemento, y concreto armado, consistente en escaleras que dan acceso y descienden 3 metros para llegar al cuarto de maquina ubicado en la parte inferior.*

Cuarto de maquina subterráneo, *de 12 metros de ancho por 4.7 metros de largo (5.64 metros cuadrados) construidos con material industrializados de cemento tabique varilla de 1/2 y 3/8 con muros de tabique y cemento y concreto armado, con piso de cemento y losa de concreto armado.*

Asoleadero *en el área restante (109.815), se construyó una plancha de cemento con grosor de 10 centímetros, la cual será para establecer el área de asoleadero.*

Al Sur de la alberca, se construyó una ***base de cemento,*** *de 0.95 metros de ancho por 1.6 metros de largo (1.52 metros cuadrados) y un grosor de 30 centímetros, la cual será para instalar una bomba de calor en este lugar.*

Las obras y actividades que se realizan en el lugar inspeccionado corresponden a un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero de dunas costeras referente a una villa y obras directamente relacionadas, en etapa de construcción con un avance general del 70 %, faltando por construir muros o paredes, pisos, losas de concreto y acabados en interiores, en una superficie total de 1,600 metros cuadrados.

Derivado de las obras y actividades observadas, así como del estado y características físicas y biologicas del lugar o zona inspeccionada, donde se ejecutan las obras y actividades antes referidas, éstas corresponden a un desarrollo inmobiliario dentro de un ecosistema costero, las cuales causan afectaciones a dicho ecosistema conforme a lo señalado en este acuerdo de emplazamiento, sin que para ello la persona inetresada cuente con la autorización en materia de impacto ambiental otorgada por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales ..." (Sic).

Que en la Resolución 012 del expediente administrativo número PFPA/26.3/2C.27.5/0039-23, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, en su Punto Resolutivo Segundo se ordena al cumplimiento de las medidas ordenadas en el Considerando VIII de la misma Resolución 012 que establece:

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

2.-...

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

4.- Presentar ante esta Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Oaxaca, EL ORIGINAL Y COPIA PARA COTEJO, O EN SU DEFECTO, COPIA CERTIFICADA DEL DOCUMENTO QUE CONTENGA LA AUTORIZACIÓN EN

MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL, emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en términos de los artículos 28 primer párrafo, fracción IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 5° primer párrafo, inciso Q) párrafo primero del Reglamento de dicha Ley en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental..." (Sic).

6. Que el Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (PEIA) es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas.

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

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

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

8. Que de conformidad con lo referido por la **promovente** en la MIA-P, el proyecto se ubica en Charco Seco, Municipio de Santa María Colotepec, Distrito de Pochutla, Oaxaca, en un polígono de 1,600 m², donde se encuentra cuarto de servicio, cisterna, casa de servicio, área de preparación de tierra, área de recámaras, área de tiro, recámara principal, cocina, escaleras, alberca, acceso al cuarto de maquina, cuarto de maquina, asoleadero, de los cuales se encuentran con avance general de 70 %, y forman parte de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero; mismas que se llevaron a cabo sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, situación que motivo el procedimiento instaurado por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Oaxaca. Asimismo, se considera la conclusión de los trabajos.

   Por lo que, es importante señalar que se consideran trabajos adicionales de conclusión o acabado en general y, operación y mantenimiento de todo el proyecto, todo dentro de una superficie total de 1,600 metros cuadrados. Quedando de la siguiente manera:

Obras y/o actividades existentes
Cuarto de servicio (Lavandería)
Cisterna
Casa de servicio
Área de preparación de tierra
Área de recámaras
Área de tiro
Recámara principal con área de terraza
Cocina
Escaleras de cemento con muro de concreto
Alberca
Acceso al cuarto de máquinas subterráneo
Cuarto de máquina subterráneo
Asoleadero

Asimismo, el **proyecto** considera las siguientes actividades y etapas, para las obras adicionales (conclusión y construcción):

Conclusión y acabados en general del proyecto.

Construcción.
Esta etapa se encuentra con un avance del 70 %, por lo que se considera concluir el 30 % restante.

Obras por construir.

Muros. Sobre la cimentación se desplantarán los muros divisorios que se instalarán en el área de recámaras éstos serán hechos a base de tierra compactada, elaborada en el sitio con una revolvedora con motor eléctrico. Son 8 muros divisorios de 1.7 de largo por 0.37 de ancho y 3.40 de alto y el acabado será en chukum.

Pisos. Los firmes son de concreto pulido o deslavado, a base de concreto y grava de ¾ que se instalarán en el área de recámaras con las siguientes dimensiones 3.83 X 7.34 arrojando 28.11 m^2 que por las cuatro recámaras son 112.44 m^2.

Instalaciones y acabados. Se instalará cancelería de aluminio, closets y cocina son a base de mampostería repellada y terminada en chukum.

Las instalaciones eléctricas serán a base de tubería Conduit de PVC y cable de cobre de diversos calibres, se cuenta con un sistema de fotoceldas para la generación de energía eléctrica y sistema de medidor bidireccional de la CFE.

Las instalaciones hidro sanitarias serán a base de tubería sanitaria de PVC según diámetros de cálculo, tubería de PVC hidráulico para las alimentaciones, todo dentro de un sistema presurizado a base de bombas sumergibles y tanque precargado.

Operación y mantenimiento.

En esta etapa se considera como operación, el funcionamiento la casa con atractivo de descanso y recreación, así como sus áreas de servicio, Donde el usuario podrá descansar en sus instalaciones.

Mantenimiento diario. Consiste en la limpieza de las habitaciones, áreas comunes, piscina.

Mantenimiento preventivo y correctivo. En el caso del mantenimiento preventivo anualmente se programarán labores de mantenimiento consistente en reparar las instalaciones de plomería y electricidad, impermeabilización de techos, reparación de pisos, ventanas. En el caso de mantenimiento correctivo será en el caso de sustituir elementos dañados.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

9. Que para el sitio de pretendida ubicación del **proyecto** existen instrumentos jurídicos de índole ambiental a los cuales se debe sujetar el desarrollo del **proyecto**, tanto en materia de ordenamiento ecológico, como de regiones marinas prioritarias y que al **proyecto** le aplica los artículos 28, fracción IX, y 30 de la LGEEPA, así como el artículo 5, inciso Q) del REIA. Lo anterior porque se trata de obras y actividades de desarrollo

inmobiliario que afecta ecosistemas costeros, que en parte fueron sancionadas por la RPOFEPA en el Municipio de Santa María Colotepec, Oaxaca.

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

NORMA OFICIAL MEXICANA	VINCULACIÓN CON EL PROYECTO
NOM-001-SEMARNAT-2021	Con las características esperadas de las aguas residuales en la operación del proyecto y de acuerdo el 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-2006	Se vigilará que los vehículos utilizados en las actividades y para realizar los suministros del proyecto, no rebasen los límites máximos permisibles de emisión de hidrocarburos, monóxido de carbono, oxígeno y óxido de nitrógeno; así como el nivel mínimo y máximo de la suma de monóxido y bióxido de carbono; y el factor lambda como criterio de evaluación de las condiciones de operación de los vehículos.
NOM-052-SEMARNAT-2005	Durante la etapa constructiva y operativa del proyecto se vigilará el listado de residuos peligrosos establecidos en esta norma, así como las características que hacen que se consideren como tales.
NOM-059-SEMARNAT-2010	Protección ambiental- Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio – Lista de especies en riesgo. En su caso deberá dar cumplimiento a la protección de especies que corresponda de acuerdo a esta norma.
NOM-081-SEMARNAT-1994	Se deberá verificar no exceder los límites máximos permisibles de emisión de ruido en fuentes fijas y su método de medición.
NOM-161-SEMARNAT-2011	El **proyecto** prevé el manejo adecuado de residuos de manejo especial, los cuales serán generados en la etapa de construcción del proyecto. En la etapa de operación y mantenimiento se establecerá un Programa de manejo, reducción, re-uso y reciclaje de los residuos sólidos municipales para disminuir la cantidad que se entrega al servicio de limpia municipal. Así mismo los residuos orgánicos serán composteados para la obtención de abono orgánico.

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

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

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

El sistema ambiental propuesto, se realizó considerando la homogeneidad en los atributos de sus componentes ambientales; los componentes ambientales considerados son: aire, agua, suelo, vegetación y fauna. De tal forma que con base a la información se hizo la delimitación del área de estudio para el análisis del ambiente físico y determinación de puntos para el análisis de los factores bióticos, así como la investigación de las interrelaciones que se presentan entre éstos elementos y los impactos del proyecto. De acuerdo a esto las actividades no afectaran a las condiciones en las que se encuentra el área de influencia, más bien se integra con el entorno por los servicios que presta el proyecto, y los elementos bióticos y abióticos no se verán modificados por la operación del mismo.

El clima predominante en el sistema ambiental es de tipo, cálido subhúmedo con lluvias en verano, menos húmedo (76.88%), cálido subhúmedo con lluvias en verano, de humedad media (21.74%) y cálido subhúmedo con lluvias en verano, presenta un rango de temperaturas que van de 24-28 °C, precipitaciones de 800-2000 mm.

La fisiografía para el proyecto se encuentra inmersa en la provincia fisiográfica Sierra Madre del Sur, subprovincia Costas del Sur. La subprovincia Costas del Sur, ubicada junto a la línea de costa, se conforma por llanuras costeras con rocas y llanuras costeras con lomeríos. Se encuentran los siguientes cerros: del Zopilote, del Ocote, de la Campana y del Águila. San Pedro Mixtepec está constituido por una extensión territorial de 331.71 kilómetros cuadrado.

La estructura de suelo predominante es de tipo eutrico, son suelos arenosos, muy profundos con muy bajos contenidos nutrimentales, bajos contenidos de materia orgánica, alta permeabilidad y muy poca humedad aprovechable para los cultivos. No se presenta un horizonte orgánico, se caracteriza por tener textura arenosa donde los principales minerales encontrados en las fracciones de arena y limo son cuarzos y feldespatos.

El sitio propuesto para el proyecto se ubica en la Región Hidrológica número 21, denominada Costa de Oaxaca. Esta cuenca alberga la zona de estudio, y por su tipo de drenaje es clasificada como cuenca abierta, es decir es un área física de captación pluvial que se distingue por presentar salida de sus aguas al mar. La cuenca alberga ocho microcuencas. La correspondiente a la zona del proyecto es denominada Bajos de Chila, dicha microcuenca cuenta con un área física de 194.16 ha. El principal cuerpo de agua en esta microcuenca está representando por la Laguna Manialtepec.

De acuerdo a la **promovente** el área donde se pretende construir la casa, corresponde a zona agrícola de la localidad de Charco Seco y el uso de suelo del sitio es agrícola de temporal con base a la carta de uso de suelo y vegetación del INEGI y al Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Santa María Colotepec. De la misma manera menciona que ningún tipo de vegetación será afectada. En cuanto a la fauna, no se pretende el aprovechamiento de la misma y es importante mencionar que en el área de influencia del mismo ya existe vialidad y un constante flujo vehicular, así como una marcada actividad antropogénica; razón por la cual, las especies presentes en el área han tenido que alejarse a sitios de menor contacto con el hombre.

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

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

1. Generación de emisiones a la atmósfera y ruido por la operación del equipo y maquinaria durante las distintas etapas del proyecto.
2. Se prevé una generación de residuos sólidos y de manejo especial durante las fases constructivas.
3. Disminución en la infiltración de agua al subsuelo debido a la reducción de la capacidad de la superficie para retener el líquido, ocasionando erosión del terreno.
4. Existirá una demanda de agua potable, así como la generación de aguas residuales y residuos sólidos en las distintas etapas del proyecto, siendo la etapa de operación en la cual se generara el mayor impacto por este tipo de residuos.

5. Alteración en el paisaje al integrase en el sitio del proyecto estructuras permanentes ajenas a las nativas.

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

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

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

ANÁLISIS TÉCNICO

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

1. La mayor afectación de la obra se presentó en las etapas de preparación del sitio y construcción hacia la morfología del suelo, la cual ya fue calificado por la PROFEPA, los impactos por la operación y mantenimiento del proyecto serán residuales después de aplicar las medidas de prevención y mitigación, sin embargo, debido a las dimensiones del proyecto serán puntuales.
2. El proyecto contempla la impermeabilización definitiva por la construcción con material industrializado y de calles.
3. Se generará un impacto sobre la calidad del paisaje derivado de la construcción de las obras actuales del **proyecto**.
4. Se producirá una mayor generación de residuos líquidos urbanos, derivados de la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto.**

5. Se redujo la capacidad de infiltración del agua al subsuelo debido a edificación de elementos constructivos, lo que puede aumentar la cantidad de agua pluvial que buscará cauces naturales aumentando con esto la capacidad de arrastre de dichos cauces.
6. Toda vez que se trata de un proyecto a realizarse dentro de una zona urbana de Santa María Colotepec, deberá sujetar al plan de desarrollo urbano de dicha localidad.
7. Que la manifestación de impacto ambiental propuesta responde a la resolución administrativa número 012, en el expediente número PFPA/26.3/2.C.27.5/0039-23 de fecha 07 de junio de 2024, donde se determina y establece la certidumbre de la violación a lo dispuesto por los artículos 28 primer párrafo, fracción IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 5 primer párrafo, inciso Q) párrafo primero del Reglamento de dicha Ley en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el lugar ubicado en la comunidad de Charco Seco, Municipio de Santa María Colotepec, Distrito de Pochutla, Oaxaca, por haber ejecutado obras y actividades relativas a la preparación del sitio y construcción de un desarrollo inmobiliario que afecta los ecosistemas costeros, relativas a una villa y obras directamente relacionadas dentro de un ecosistema costero en una superficie de 1,600 metros cuadrados.
8. Que la promovente también presenta para el caso de la lotificación existente de la Unidad Habitacional Neptuno, en la localidad de Charco Seco, Santa María Colotepec, Pochutla, Oaxaca, una copia de autorización con número SEMARNAT-SGPA-DIRA/066/2003 de fecha 21 de mayo de 2003.
9. El proyecto se ubica en la UGA 001 de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio del Estado de Oaxaca, cuya política ambiental es de aprovechamiento sustentable y uso recomendado el agrícola y uso condicionado el de asentamientos humanos, este último resulta ser congruente, ya que el proyecto tiene atributos de desarrollo urbano, hay que mencionar que los atributos ambientales de la zona a dado la factibilidad para el desarrollo de esta actividad desde hace varios años atrás; además que las características que presenta el entorno más cercano del proyecto, en el que existen el desarrollo de traza urbana y viviendas, por tanto el sitio del proyecto forma parte de una zona en desarrollo desde la hace muchos años, puede decirse antes de la creación del programa de ordenamiento, por lo que se determina que la zona cuenta con los atributos socioeconómicos que hacen viable la ejecución del proyecto; Además de que las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas en la MIA-P y la información complementaria disminuyen sensiblemente el deterioro ambiental; aunado a que por el proyecto no se modificarán cauces naturales o escurrimientos perennes y temporales.
10. La ponderación de los impactos ambientales sobre el sistema que representa el área del proyecto, permite aseverar que serán puntuales y pueden ser mitigados con las medidas preventivas, mitigación y compensación adecuadas.

13. Que con base en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos en los considerandos que integran la presente resolución, en donde se considera la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Delegación emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, siempre y cuando la **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada en la **MIA-P**, como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que disponen los Artículos 8, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4, 5 fracciones II y X, 28 fracción IX, 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; 3 fracciones IX, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, III, IV y VII, 5, inciso Q), 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, 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 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, 13, 16 fracción X y 57 fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

T É R M I N O S:

1.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de la regularización, conclusión, construcción, operación y mantenimiento del proyecto "Casa Neptuno", promovido por la C. Gabriela Rojas Jiménez, con pretendida ubicación en Charco Seco, Municipio de Santa María Colotepec, Distrito de Pochutla, Oaxaca.

El **proyecto** se ubica en un polígono de 1,600 m^2, donde se encuentra cuarto de servicio, cisterna, casa de servicio, área de preparación de tierra, área de recámaras, área de tiro, recámara principal, cocina, escaleras, alberca, acceso al cuarto de maquina, cuarto de maquina, asoleadero, de los cuales se encuentran con avance general de 70 %, y forman parte de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero; mismas que se llevaron a cabo sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, situación que motivo el procedimiento instaurado por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Oaxaca. Asimismo, se considera la conclusión de los trabajos.

Por lo que, es importante señalar que se consideran trabajos adicionales de conclusión o acabado en general y, operación y mantenimiento de todo el proyecto, todo dentro de una superficie total de 1,600 metros cuadrados. Quedando de la siguiente manera:

Obras y/o actividades existentes
Cuarto de servicio (Lavandería)
Cisterna
Casa de servicio
Área de preparación de tierra
Área de recámaras
Área de tiro
Recámara principal con área de terraza
Cocina
Escaleras de cemento con muro de concreto
Alberca
Acceso al cuarto de máquinas subterráneo
Cuarto de máquina subterráneo
Asoleadero

Asimismo, el **proyecto** considera las siguientes actividades y etapas, para las obras adicionales (conclusión y construcción):

Conclusión y acabados en general del proyecto.

Construcción.

Esta etapa se encuentra con un avance del 70 %, por lo que se considera concluir el 30 % restante.

Obras por construir.

Muros. Sobre la cimentación se desplantarán los muros divisorios que se instalarán en el área de recámaras éstos serán hechos a base de tierra compactada, elaborada en el sitio con una revolvedora con motor eléctrico. Son 8 muros divisorios de 1.7 de largo por 0.37 de ancho y 3.40 de alto y el acabado será en chukum.

Pisos. Los firmes son de concreto pulido o deslavado, a base de concreto y grava de ¾ que se instalarán en el área de recámaras con las siguientes dimensiones 3.83 X 7.34 arrojando 28.11 m2 que por las cuatro recámaras son 112.44 m^2.

Instalaciones y acabados. Se instalará cancelería de aluminio, closets y cocina son a base de mampostería repellada y terminada en chukum.

Las instalaciones eléctricas serán a base de tubería Conduit de PVC y cable de cobre de diversos calibres, se cuenta con un sistema de fotoceldas para la generación de energía eléctrica y sistema de medidor bidireccional de la CFE.

Las instalaciones hidro sanitarias serán a base de tubería sanitaria de PVC según diámetros de cálculo, tubería de PVC hidráulico para las alimentaciones, todo dentro de un sistema presurizado a base de bombas sumergibles y tanque precargado.

Operación y mantenimiento.

En esta etapa se considera como operación, el funcionamiento la casa con atractivo de descanso y recreación, así como sus áreas de servicio, Donde el usuario podrá descansar en sus instalaciones.

Mantenimiento diario. Consiste en la limpieza de las habitaciones, áreas comunes, piscina.

Mantenimiento preventivo y correctivo. En el caso del mantenimiento preventivo anualmente se programarán labores de mantenimiento consistente en reparar las instalaciones de plomería y electricidad, impermeabilización de techos, reparación de pisos, ventanas. En el caso de mantenimiento correctivo será en el caso de sustituir elementos dañados

Asimismo, el **proyecto** considera las siguientes actividades y etapas, para las obras adicionales (conclusión y construcción):

Conclusión y acabados en general de lotificación.

Construcción.
Por último, se realizará la construcción o terminado de la alberca con colocado de azulejos y acabados en su interior, incluye el contenedor tipo fuente con sus acabados.

Operación y mantenimiento.
Debido a la naturaleza del proyecto, como actividades contempladas dentro de esta etapa se considera únicamente llevar a cabo la limpieza manual de los terrenos, calles y avenida principal de manera periódica, así como el riego de áreas durante el tiempo contemplado para la venta de los lotes.

El **proyecto** y sus componentes se encuentran en las coordenadas UTM siguientes: Datum WGS84, Zona 14.

Polígono del proyecto.

Punto	X	Y
1	719390	1746799
2	719371	1746805
3	719392	1746874
4	719415	1746868

2.- La presente autorización tendrá las siguientes vigencias de acuerdo a lo establecido en su cronograma de actividades: 12 meses para las etapas de acabados en general y conclusión de las obras pendientes, misma que comenzara 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** tanto para las obras sancionadas por la PROFEPA como para las obras de conclusión descritas en el término 1 del presente dictamen, la cual corresponde a la vida útil del mismo y comenzarán al término de la etapa de conclusión del proyecto.

Dichos periodos podrán ser ampliados a solicitud de la **promovente**, de acuerdo a lo que establece el Artículo 31 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los términos y condicionantes del presente resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación establecidas por la **promovente** en la **MIA-P** presentada. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Oficina de Representación la aprobación de su solicitud, con antelación a la fecha de su vencimiento.

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por la **promovente**, o por su representante legal debidamente acreditado, con la leyenda de que se presenta bajo protesta de decir verdad, sustentándolo en el conocimiento previo de la **promovente** a la fracción I del Artículo 247 y en el Artículo 420 quater fracción II del Código Penal Federal.

El informe antes citado deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados con el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidas en la presente autorización.

El informe referido podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Oaxaca, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como la **promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización, en caso de no presentar ninguno de los documentos anteriormente descritos, no procederá dicha gestión.

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

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

4.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura, ni el desarrollo de actividades que no estén listadas en el Término PRIMERO del presente oficio; sin embargo, en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Oficina de Representación, atendiendo lo dispuesto en el Término **SEXTO** del presente oficio.

5.- La **promovente** queda sujeta a cumplir con la obligación contenida en el Artículo 50 del REIA, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Oficina de Representación proceda, conforme a lo establecido en su fracción II y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

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

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

8.- Con base en lo estipulado en el Artículo 28 de la LGEEPA que define que la SEMARNAT establecerá las condicionantes a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el Artículo 44 del REIA en su fracción III establece que una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Oficina de Representación determina que la **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, mitigación, y/o compensación que propuso en la **MIA-P** del **proyecto**, y conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES:

1. **La promovente** deberá presentar ante esta Oficina de Representación para su seguimiento, en un plazo de tres **meses** contado a partir de la recepción de la presente resolución, un Programa Calendarizado para el cumplimiento de términos y condicionantes del presente oficio, así como de las medidas de mitigación propuestas en la **MIA-P**, en función de las obras y actividades en las diferentes fases del **proyecto** con el fin de planear su verificación y ejecución. La **promovente** deberá presentar a la PROFEPA en el estado de Oaxaca, copia de dicho programa, ejecutarlo e ingresar de manera anual ante esta Oficina de Representación, un reporte de los resultados obtenidos de dichas actividades, acompañado de su

respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**.

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

3. Deberá diseñar y ejecutar un programa para el manejo y disposición adecuada de todos los tipos de residuos que se generen durante el proyecto, así como para el manejo y disposición adecuada de las aguas residuales derivadas de la operación y mantenimiento del **proyecto.** De tal forma que se cumpla con la normatividad respectiva establecida en materia ambiental. **No se autorizan pozos de absorción para aguas residuales. Por lo anterior sus aguas residuales deberán ser tratadas por un sistema de tratamiento adecuado y que cumpla con la normatividad respectiva en materia ambiental.**

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. La promovente, en un periodo no mayor a 6 meses, 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.**

8. Acondicionar las instalaciones del **proyecto** para el nuevo uso que se le pretenda dar al término de su vida útil o, en caso contrario, deberá proceder a su desmantelamiento y darle el uso que prevalezca al momento del abandono. Lo anterior, deberá de ser notificado a la autoridad competente con tres meses de antelación para que determine lo procedente. Para ello, la **promovente** presentará a esta Oficina de Representación, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un programa de restauración ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio y a la demolición, retiro y/o uso alternativo de la construcción llevada a cabo. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

Queda estrictamente prohibido a la **promovente**:

a) Realizar en las distintas fases del **proyecto** la captura, caza, comercialización o retención de flora y fauna silvestre.
b) Atentar contra la vida de aves silvestres que habitan en el área de influencia del proyecto.
c) Disponer de manera incorrecta los residuos sólidos urbanos y de manejo especial generados por las actividades propias del **proyecto.**
d) Disponer los materiales derivados de las obras, excavaciones o rellenos sobre la vegetación nativa y/o en cuerpos de agua, por lo que se deberá buscar un sitio de tiro adecuado y carente de vegetación forestal y que cuente con las autorizaciones respectivas.
e) Dejar sobre el lecho de los arroyos y laderas o zonas federales residuos sólidos producto de las actividades, así como, verter o descargar cualquier tipo de materiales, sustancias o residuos peligrosos que puedan alterar las condiciones a cuerpos de agua cercanos. En caso de presentarse alguna de las situaciones antes referidas, la promovente será el responsable de la limpieza y remediación de dichos sitios.

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

10.- 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.

11.- La presente resolución a favor de la **promovente** es personal. Por lo que de conformidad con al Artículo 49 segundo párrafo del REIA, la **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que en caso de que esta situación ocurra deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

12.- La **promovente** será la única responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados por el mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**.

En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas en el presente oficio, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el Artículo 170 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

13.- 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.

14.- Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización. De tal efecto, el incumplimiento por parte de la **promovente** a cualquiera de los términos y condicionantes establecidas en esta autorización, invalidará el alcance del presente oficio sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en los ordenamientos que resulten aplicables.

15.- La **promovente** deberá mantener en su domicilio registro en la **MIA-P**, copias respectivas del expediente, de la propia **MIA-P**, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

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

17.- Notifíquese la presente resolución en forma personal o mediante correo certificado con acuse de recibo, a la **C. Gabriela Rojas Jiménez**; 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.

MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
ESPACIO DE CONTACTO CIUDADANO
24 MAR 2025
RECIBIDO
OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE OAXACA

C.c.p. Expediente y minutario.

FMM/GPMP/DCS