



PETATE TIERRA, S. DE R.L. DE C.V. PRESENTE

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), correspondiente al proyecto "Conjunto Habitación Petate", que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, presentado por la C. Arianna Rollo en su carácter de representante legal de la empresa Petate Tierra, S. de R.L. de C.V., en lo sucesivo el **promovente**, con pretendida ubicación en el Sector La Bocana, Desarrollo Turístico Bahías de Huatulco, Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca, y

RESULTANDO

- I. Que el 05 de diciembre de 2024, la C. Arianna Rollo en su carácter de representante legal de la empresa Petate Tierra, S. de R.L. de C.V., **promovente** presentó la MIA-P del proyecto "Conjunto Habitación Petate", para su correspondiente evaluación y resolución en materia de impacto ambiental, misma que quedó registrada con el número de proyecto 20OA2024TD091.
- II. Que el 11 de diciembre de 2024, registrado con el número 20DF1-03186/2412, el **promovente** ingresó a esta Oficina de Representación la publicación del extracto de la manifestación de impacto ambiental del **proyecto** a través del periódico Marca de fecha 09 de diciembre de 2024.
- III. Que con fecha 17 de enero de 2025, esta Oficina de Representación, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0019-2025, notificó el ingreso del proyecto al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental al Municipio de Santa María Huatulco, 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.
- IV. Que con fecha 17 de enero de 2025, esta Oficina de Representación, a través del oficio SEMARNAT-UGA-0020-2025, 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.
- V. Que mediante oficio SEMARNAT-UGA-0272-2025 de fecha 11 de marzo de 2025, esta Oficina de Representación solicitó al **promovente** la presentación de información que precisara y aclarara la contenida en la MIA-P del proyecto.
- VI. Que con oficio ingresado el 09 de junio de 2025, registrado con número 20DF1-01277/2506, el **promovente** presentó a esta Oficina de Representación información adicional solicitada 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 y 35 Bis 3 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 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 fracción IX (Desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros) de la LGEEPA y 5º inciso Q) (Construcción y operación de hoteles, condominios, villas... restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general..., que afecten 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 ajustara a la formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Secretaría se sujeta a lo que establecen los ordenamiento antes invocados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; asimismo, se evaluarán los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (PEIA) es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas.

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

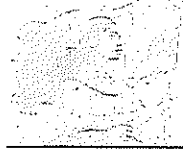
4. Que una vez integrado el expediente de la MIA-P del **proyecto**, fue puesto a disposición del público, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, con base en lo establecido en los Artículos 34 de la LGEEPA y 38 del REIA,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

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

5. Que de conformidad con lo referido por el **promovente** en la **MIA-P** e información complementaria, el **proyecto** ocupa una superficie total de 6,960.664 m², donde se pretende la construcción de un conjunto de 24 viviendas de dos tipos (2-A y 2-B), cada vivienda contará con sus jardines; 13 lotes estarán destinados para la construcción de trece casa tipo 2-A lo que hace una superficie de 2,749.89 m²; en 11 lotes serán construidas once viviendas tipo 2-B, en una superficie de 2,184.951 m²; andadores, dos estacionamientos y áreas comunes; quedando la disposición de la siguiente manera:

Superficies que conforman el proyecto.





Obra	Descripción y características de la obra	Clave de identificación	Superficies que componen cada lote (m ²)		Superficie total (m ²)	Superficie total del polígono de propiedad (m ²)
			Vivienda	Área verde (jardín)		
Casa Tipo 2-A	Vivienda (Recamara 1, Baño de recamara 1, Recamara 2, Baño de recamara 2, Baño común, Vestíbulo, Sala, Cocina, Terraza-sala de recamara 2, Terraza de recamara 1, Terraza abierta, Pasillo de acceso, Alberca.) + áreas verdes (Jardín).	Lote 1	133.366	185.162	318.528	6,960.66
		Lote 3	131.56	82.125	213.685	
		Lote 5	131.56	82.125	213.685	
		Lote 7	131.56	82.125	213.685	
		Lote 9	131.56	82.125	213.685	
		Lote 11	131.56	82.124	213.684	
		Lote 13	103.81	141.766	245.576	
		Lote 14	131.56	54.667	186.227	
		Lote 16	131.56	54.667	186.227	
		Lote 18	131.56	54.667	186.227	
		Lote 20	131.56	54.667	186.227	
		Lote 22	131.56	54.667	186.227	
		Lote 24	131.56	54.667	186.227	
Subtotal 13 lotes			2749.89			
Casa Tipo 2-B	Vivienda (Recamara 1, Baño de recamara 1, Recamara 2, Baño de recamara 2, Baño común, Vestíbulo, Sala, Cocina, Terraza-sala de recamara 2, Terraza de recamara 1, Terraza abierta, Pasillo de acceso, Alberca.) + áreas verdes (Jardín).	Lote 2	131.56	54.667	186.227	6,960.66
		Lote 4	131.56	54.667	186.227	
		Lote 6	131.56	54.667	186.227	
		Lote 8	131.56	54.667	186.227	
		Lote 10	131.56	54.66	186.22	
		Lote 12	131.56	54.497	186.057	
		Lote 15	131.581	82.103	213.684	
		Lote 17	131.581	82.103	213.684	
		Lote 19	131.581	82.102	213.683	
		Lote 21	131.581	82.104	213.685	
Lote 23	131.581	81.449	213.03			
Subtotal 11 lotes			2184.951			
Superficie total de 24 lotes			4934.841			
Obra	Descripción y características de la obra	Clave de identificación	Unidades	Superficie total (m ²)		
Andadores (Vialidades internas)	4 andadores peatonales (Andador 1, 2, 3 y 4).	Andador 1	1	204.284		
		Andador 2	1	108.79		
		Andador 3	1	82.432		





Obra	Descripción y características de la obra	Clave de identificación	Superficies que componen cada lote (m ²)		Superficie total (m ²)	Superficie total del polígono de propiedad (m ²)
			Vivienda	Área verde (jardín)		
		Andador 4	1		163.96	
Superficie total de andadores					559.466	
Estacionamiento 1	Estacionamiento 1 (12 espacios para auto)	19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30	12		191.481	862.526
Estacionamiento 2 y áreas comunes	Estacionamiento 2 (18 espacios para autos)	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18	18			
	Cuarto de almacenamiento de basura	Basura	1			
	Cisterna con capacidad 30,000 lts. para recolección de agua de lluvia.	Cisterna 30,000 lts.	1			
	Bodegas para tablas Surf	Surf	5			
	Bodegas para uso común	Bodega 1, Bodega 2, Bodega 3, Bodega 4, Bodega 5, Bodega 6, Bodega 7, Bodega 8, Bodega 9, Bodega 10, Bodega 11, Bodega 12	12			
	Caseta de vigilancia (permitirá el control del acceso y salida de los residentes).	Site	1			
	Cuarto de maquinaria (bodega de maquinaria)	C. Maq.	1			
Reserva comercial	Área destinada para instalación de comercios	Reserva comercial	1		412.35	
Total					6960.664	

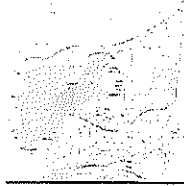
En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio:

Limpieza y retiro de residuos localizados en la zona del proyecto.

Nivelación del terreno. Aunque el terreno a simple vista se muestra uniforme, presenta cierto grado de desnivel, por lo que se realizará una nivelación tomando como referencia el plano general del predio, esto consiste en colocar señalizaciones, que permitan identificar la profundidad que será necesaria para la remoción de tierra y nivelar el terreno y determinar las zonas que requieran relleno para lograr el nivel deseado e iniciar con los trabajos de excavación solicitada para la infraestructura.





Trazo y delimitación del polígono general y de las obras.

Para esto al igual que la actividad anterior, se utilizará el plano general para identificar el límite del predio, aunque el polígono se encuentra delimitado por especies de flora ornamentales y frutales, se realizará la señalización del predio con cintas de precaución, con la finalidad de tener preciso los límites del terreno. Por otra parte, se realizará el trazo de todas las obras que se contempla incluir dentro del predio, esto consiste en colocar algún tipo de material que deje huella sobre la zona en donde se planea realizar alguna construcción u obra.

Se construirán dos baños temporales, que serán utilizados por el personal que ejecutará los trabajos de construcción, para la elaboración de los sanitarios se utilizarán materiales como: tableros de CEM-panel para las paredes y lámina galvanizada para el techado; la zona ya cuenta con una red general de alcantarillado, por lo tanto, la conexión de los sanitarios se realizará directamente con la red general. La instalación de la bodega y de los baños se realizará en áreas en las que no interfieran en la construcción de las obras, para que al finalizar la etapa de construcción puedan ser desmantelados.

Construcción:

Instalación de obras de apoyo.

Para esta actividad se construirá una bodega temporal, con materiales como polines, duelas de madera y lámina galvanizada, la bodega funcionará como almacén del material de construcción para protegerlo de las condiciones climáticas evitando así su deterioro.

Excavación y movimiento de tierra.

También se tiene contemplado la construcción de dos baños temporales, que serán utilizados por el personal que ejecutará los trabajos de construcción, para la elaboración de los sanitarios se utilizarán materiales como: tableros de CEM-panel para las paredes y lámina galvanizada para el techado; la zona ya cuenta con una red general de alcantarillado, por lo tanto, la conexión de los sanitarios se realizará directamente con la red general. La instalación de la bodega y de los baños se realizará en áreas en las que no interfieran en la construcción de las obras, para que al finalizar la etapa de construcción puedan ser desmantelados.

Cimentación y construcción.

Al concluir las excavaciones requeridas y el acondicionamiento topográfico del terreno, se continuará con la cimentación, la cual consiste en la construcción de las bases y cimientos de las viviendas y demás espacios; estos elementos deberán ser adecuados a las condiciones del suelo y características del proyecto ya que soportarán toda la carga de la estructura.

La cimentación se realizará a base lozas de 12 cm de espesor, rigidizadas con contratraves acorde al diseño, además de zapatas aisladas, para esto se utilizará concreto armado con una resistencia a la compresión ($f'c$) igual a 250 kg/cm². En el caso de las albercas la cimentación será a base de concreto armado y con espesor de 15 cm.

Encima de las cimentaciones se realizará la construcción de elementos estructurales de las viviendas, tales como las columnas, vigas, muros de carga y losas, así como las paredes divisorias y exteriores. Los muros de carga se construirán a base de ladrillo multiperforado tabimax de 12x12x12 con resistencia a compresión de $f'm=90$ kg/cm². Las lozas o azoteas serán construidas con "CEM" panel o paneles (sip). Los muros de colindancia serán fabricados a base de piedra de la región.

Instalación del sistema hidráulicos

Instalación del sistema eléctricos

Instalación del sistema sanitarios

Instalación de una red de drenaje pluviales





Ejecución de los acabados arquitectónicos. Al concluir con la instalación de los servicios eléctricos, hidráulico y sanitario en cada una de las viviendas, se continuará con los acabados arquitectónicos, que consiste en la elaboración de los pisos y aplanados, la aplicación de pintura e impermeabilizante, colocación de puertas y ventanas.

Urbanización y áreas comunes. En esta fase se llevará a cabo la construcción de la zona comercial, caseta de vigilancia, área de almacenamiento de temporal de residuos sólidos urbanos, bodega de maquinaria, cisterna de almacenamiento de agua pluvial, bodega para tablas de surf, vialidades, banqueta y aceras, así como el acondicionamiento de los estacionamientos 1 y 2.

Limpieza general de la obra. Las actividades de limpieza se realizarán constantemente durante la preparación del sitio y la etapa de construcción; en zonas estratégicas o de mayor concurrencia de personal de la obra se instalarán contenedores rotulados con el nombre del residuo que deberá depositarse dentro. También habrá sitios delimitados con cinta de precaución, para la colocación de residuos como: pedacaría de madera, varilla, cartón, cables y alambre. Como disposición final se entregarán todos los residuos debidamente separados al sistema de recolección de basura de la zona.

Operación y mantenimiento:

Al concluir la etapa de construcción, se dará paso a la fase de operación la cual consistirá en la adquisición y uso de cada una de las viviendas por su respectivo dueño, los residentes podrán disponer de todos los servicios que ofrece el proyecto (agua, luz, drenaje) al igual que podrán hacer uso de estacionamiento, área comercial, área verde, zona de almacenamiento temporal de residuos sólidos urbanos y sitios de resguardo de tablas de surf.

Mantenimiento del sistema hidráulico, eléctrico y sanitario. En esta etapa se llevará a cabo cada 6 meses o cuando sea requerida la revisión de todos los elementos que componen la red eléctrica, hidráulica y sanitaria y de ser necesario sustituir algún elemento que se haya deteriorado, con la finalidad del adecuado suministro de los servicios de agua, luz y drenaje. En caso que en las viviendas se presenten fallos en alguno de los servicios, los propietarios deberán dirigirse con el personal competente para la pronta reparación.

El mantenimiento de la estructura que funcionará para la captación y traslado de agua pluvial se realizará constantemente o cada que sea requerido durante la época de lluvias, con la finalidad de prevenir la acumulación de residuos que impidan el correcto traslado de agua pluvial.

Limpieza de áreas comunes. Se realizará la limpieza de las áreas comunes, así como la separación de los residuos colectados, estos serán depositados en el área destinada para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos urbanos, para su posterior retiro y disposición final.

Mantenimiento de infraestructura general. Como actividades de mantenimiento, cada que sea reportado u observada alguna imperfección de las vialidades, banquetas, aceras o cisterna de almacenamiento de agua pluvial, se realizará la valoración de la falla para ser restaurada en tiempo y forma, para los jardines se efectuará la limpieza y poda del pasto cada que sea requerido; para el caso de las viviendas, los propietarios realizarán la identificación y reporte del desperfecto para la restauración. Todo lo descrito anteriormente se llevará a cabo con la finalidad de mantener en condiciones apropiadas la infraestructura general con la que cuenta el proyecto.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS.

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





costeros. Asimismo, le son aplicables los criterios y lineamientos ecológicos de la UGA 054 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 con 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, se realizarán los análisis de calidad de agua adecuados.
NOM-002-SEMARNAT-1996	Deberá verificarse la calidad del efluente del proyecto, para analizar sus características y determinar que se encuentren dentro de los límites permisibles de descarga.
NOM-080-SEMARNAT-1994	Deberá realizarse el mantenimiento preventivo y correctivo necesario a los vehículos que se utilicen para el desarrollo del proyecto, con el fin de cumplir con los límites máximos de emisión de ruido establecidos en esta norma.
NOM-081-SEMARNAT-1994	Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.
NOM-059-SEMARNAT-2010	En el sitio no se observaron especies de flora y fauna en categoría de la Norma Oficial Mexicana, pero aún así, previo a los trabajos de preparación del sitio y construcción se aplicarán las medidas preventivas para el cuidado y preservación de la fauna, que pudiesen existir en el área, a fin de disminuir el impacto por las actividades que contempla el proyecto.
NOM-161-SEMARNAT-2011	El proyecto prevé el manejo adecuado de residuos de manejo especial, los cuales serán generados en la etapa de construcción y en menor cantidad en la etapa de mantenimiento. Éstos se mantendrán catalogados y confinados, para que posteriormente se entreguen en centros de acopio de la región o al sistema de limpia del municipio donde se ubica el proyecto.

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

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

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

De acuerdo al **promoviente** el Sistema Ambiental (SA) se seleccionó conforme a las disposiciones establecidas por el POERTEO, en coordinación con la delimitación territorial del municipio de Santa María Huatulco. En dicho análisis se consideró la variabilidad estacional de los componentes ambientales, con el propósito de reflejar su comportamiento y tendencias, considerando además los límites naturales y artificiales representados por las unidades ambientales físicas, así como en unidades ambientales continuas, caracterizadas por homogeneidad en la interacción de los componentes bióticos, abióticos y socioeconómicos, como es la vegetación o bien a nivel de cuencas, con la finalidad de evaluar la integridad de los ecosistemas y garantizar, que los impactos ambientales derivados de las actividades por la ejecución del presente proyecto se encuentren dentro de los límites de tolerancia ambiental, de manera tal que se asegure la continuidad de los procesos ecológicos y sociales.

El SA se ubica dentro de un clima cálido subhúmedo, con lluvias en verano, temperatura media anual mayor de 22°C y temperatura del mes más frío mayor de 18°C. Precipitación del mes más seco entre 0 y 60 mm; lluvias de verano con índice P/T menor de 43.2 y porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2% del total anual.





El tipo de suelo dominante en el municipio es de tipo regosol, Suelos con propiedades físicas o químicas insuficientes para colocarlos en otro grupo de suelos. Son pedregosos, de color claro en general y se parecen bastante a la roca que les ha dado origen cuando no son profundos. Son comunes en las regiones montañosas o áridas de México, asociados frecuentemente con Leptosoles.

El SA pertenece a la región hidrológica RH-21 conocida como Costa de Oaxaca (Puerto Ángel), esta región hidrológica se encuentra completamente dentro del estado de Oaxaca, pertenece a la vertiente del Océano Pacífico; identificada con el nombre Costa de Oaxaca; una extensa área de esta región se encuentra completamente dentro del estado de Oaxaca, pertenece a la vertiente del Océano Pacífico; incluye áreas que pertenecen a los distritos Juquila, Pochutla, Miahuatlán, Yautepec y Tehuantepec. La cuenca de Río Copalita y otros comprende 3.96% del área estatal y ocupa parte de los distritos Pochutla y Miahuatlán; se localiza en el extremo Sur del estado y se extiende desde el parte aguas de la Sierra Madre del Sur hasta la línea de costa.

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

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

8. Que en atención a lo establecido en la fracción V del artículo 12 del Reglamento de la LGEEPA (REIA), el **promovente** de acuerdo con la información presentada en la MIA-P identificó como impactos ambientales significativos que se pudieran generar por el desarrollo del **proyecto** los siguientes:
1. Generación de residuos sólidos urbanos en las distintas etapas del proyecto.
 2. Generación de aguas residuales.
 3. Afectación de la calidad del suelo.
 4. Limpieza del área de cimentación.
 5. Generación de ruido y partículas de polvo por la ejecución de obras y actividades en las distintas etapas de proyecto.
 6. Modificación en las condiciones físicas del suelo y agua por la operación y mantenimiento del proyecto.

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

- a) Elaboración y ejecución de un programa integral de manejo y disposición final de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial.
- b) Colocación de cárcamo de aguas residuales para que no se infiltren las aguas residuales al subsuelo.
- c) Riego en el área del proyecto.
- d) Mantenimiento del área de conservación de vegetación.
- e) Se establecerá un horario de trabajo del personal y uso de maquinaria o herramienta.
- f) Elaboración y ejecución de un programa de mantenimiento para cada una de las instalaciones.





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

ANÁLISIS TÉCNICO

9. Que de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 44 del REIA, en el cual se establece que la Secretaría deberá considerar durante el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras y actividades a desarrollarse en los ecosistemas, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas que forman parte, por periodos indefinidos, esta Oficina de Representación establece lo siguiente:
 1. Se delimitará plenamente aquellas áreas consideradas para construcción, para evitar afectar áreas no contempladas o se afecte una superficie mayor a la autorizada.
 2. Se generará impacto sobre la calidad del paisaje derivado de la construcción de las obras contempladas para el **proyecto**.
 3. Se reducirá la capacidad de infiltración del agua al subsuelo debido a la aplicación de concreto, lo que puede aumentar la cantidad de agua pluvial que buscará cauces naturales aumentando con esto la capacidad de arrastre de dichos cauces.
 4. Se producirá una mayor generación de residuos líquidos urbanos, derivados de la etapa de operación y mantenimiento del proyecto.
 5. Toda vez que se trata de un proyecto a realizarse dentro de la zona urbana de Santa María Huatulco, deberá sujetar al plan de desarrollo urbano de dicha localidad.
 6. El proyecto se ubica en la UGA 054 del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio del Estado de Oaxaca (POERTEO), con política ambiental de protección, con uso recomendado para ecoturismo, 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 Huatulco ha dado la factibilidad para el desarrollo de esta actividad que se lleva a cabo desde el año de 1985 cuando comenzaron las obras para convertir a Huatulco en el quinto Centro Integralmente Planeado de FONATUR, 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.
 7. La ponderación de los impactos ambientales sobre el sistema que representa el área del proyecto, permite aseverar que serán puntuales y pueden ser mitigados con las medidas preventivas, mitigación y compensación adecuadas.
10. Que con base en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos en los considerandos que integran la presente resolución, en donde se considera la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Oficina de Representación emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, siempre y cuando el **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la





documentación presentada en la **MIA-P**, como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que disponen los Artículos 8, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4, 5 fracciones II y X, 28 fracción IX, 33, 34, 35 primer párrafo, fracción II y último párrafo, 35 Bis último párrafo, y 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3 fracciones IX, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, III, IV y VII, 5, inciso Q), 9, 10, fracción II, 12, 14, 37, 38, 39, 44, 45, fracción II, 46 fracción I, 47 primer párrafo, 48 y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 2, fracción XXX, 41 y 42 fracción XXXV inciso c) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 18, 26, 32 bis, fracción XI la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, 13, 16 fracción X y 57 fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TERMINOS

I.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del proyecto "Conjunto Habitación Petate", promovido por la C. Arianna Rollo en su carácter de representante legal de la empresa Petate Tierra, S. de R.L. de C.V., con pretendida ubicación en el Sector La Bocana, Desarrollo Turístico Bahías de Huatulco, Municipio de Santa María Huatulco, Distrito de Pochutla, Oaxaca.

El proyecto ocupa una superficie total de 6,960.664 m², donde se pretende la construcción de un conjunto de 24 viviendas de dos tipos (2-A y 2-B); cada vivienda contará con sus jardines; 13 lotes estarán destinados para la construcción de trece casas tipo 2-A lo que hace una superficie de 2,749.89 m²; en 11 lotes serán construidas once viviendas tipo 2-B; en una superficie de 2,184.951 m²; andadores, dos estacionamientos y áreas comunes; quedando la disposición de la siguiente manera:

Superficies que conforman el proyecto.

Obra	Descripción y características de la obra	Clave de identificación	Superficies que componen cada lote (m ²)		Superficie total (m ²)	Superficie total del polígono de propiedad (m ²)
			Vivienda	Área verde (jardín)		
Casa Tipo 2-A	Vivienda (Recámara 1, Baño de recámara 1, Recámara 2, Baño de recámara 2, Baño común, Vestíbulo, Sala, Cocina, Terraza-sala de recámara 2, Terraza de recámara 1, Terraza abierta, Pasillo de acceso, Alberca.) + áreas verdes (jardín).	Lote 1	133.366	185.162	318.528	6,960.66
		Lote 3	131.56	82.125	213.685	
		Lote 5	131.56	82.125	213.685	
		Lote 7	131.56	82.125	213.685	
		Lote 9	131.56	82.125	213.685	
		Lote 11	131.56	82.124	213.684	
		Lote 13	103.81	141.766	245.576	
		Lote 14	131.56	54.667	186.227	
		Lote 16	131.56	54.667	186.227	
		Lote 18	131.56	54.667	186.227	

Obra	Descripción y características de la obra	Clave de identificación	Superficies que componen cada lote (m ²)		Superficie total (m ²)	Superficie total del polígono de propiedad (m ²)	
			Vivienda	Área verde (jardín)			
		Lote 20	131.56	54.667	186.227		
		Lote 22	131.56	54.667	186.227		
		Lote 24	131.56	54.667	186.227		
		Subtotal 13 lotes			2749.89		
Casa Tipo 2-B	Vivienda (Recámara 1, Baño de recámara 1, Recámara 2, Baño de recámara 2, Baño común, Vestíbulo, Sala, Cocina, Terraza-sala de recámara 2, Terraza de recámara 1, Terraza abierta, Pasillo de acceso, Alberca.) + áreas verdes (jardín).	Lote 2	131.56	54.667	186.227		
		Lote 4	131.56	54.667	186.227		
		Lote 6	131.56	54.667	186.227		
		Lote 8	131.56	54.667	186.227		
		Lote 10	131.56	54.66	186.22		
		Lote 12	131.56	54.497	186.057		
		Lote 15	131.581	82.103	213.684		
		Lote 17	131.581	82.103	213.684		
		Lote 19	131.581	82.102	213.683		
		Lote 21	131.581	82.104	213.685		
Subtotal 11 lotes			2184.951				
Superficie total de 24 lotes			4934.841				
Obra	Descripción y características de la obra	Clave de identificación	Unidades	Superficie total (m ²)			
Andadores (Vialidades internas)	4 andadores peatonales (Andador 1, 2, 3 y 4).	Andador 1	1	204.284			
		Andador 2	1	108.79			
		Andador 3	1	82.432			
		Andador 4	1	163.96			
Superficie total de andadores				559.466			
Estacionamiento 1	Estacionamiento 1 (12 espacios para auto)	19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30	12	191.481			
Estacionamiento 2 y áreas comunes	Estacionamiento 2 (18 espacios para autos)	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18	18	862.526			
		Cuarto de almacenamiento de basura	Basura		1		
		Cisterna con capacidad 30,000 lts. para recolección de agua de lluvia.	Cisterna 30,000 lts.		1		
		Bodegas para tablas Surf	Surf		5		






Obra	Descripción y características de la obra	Clave de identificación	Superficies que componen cada lote (m ²)		Superficie total (m ²)	Superficie total del polígono de propiedad (m ²)
			Vivienda	Área verde (jardín)		
	Bodegas para uso común	Bodega 1, Bodega 2, Bodega 3, Bodega 4, Bodega 5, Bodega 6, Bodega 7, Bodega 8, Bodega 9, Bodega 10, Bodega 11, Bodega 12	12			
	Caseta de vigilancia (permitirá el control del acceso y salida de los residentes).	Site	1			
	Cuarto de maquinaria (bodega de maquinaria)	C. Maq.	1			
Reserva comercial	Área destinada para instalación de comercios	Reserva comercial	1		412.35	
Total					6960.664	6,960.66

En este sentido el proyecto contempla las siguientes etapas:

Preparación del sitio:

Limpieza y retiro de residuos localizados en la zona del proyecto.

Nivelación del terreno. Aunque el terreno a simple vista se muestra uniforme, presenta cierto grado de desnivel, por lo que se realizará una nivelación tomando como referencia el plano general del predio, esto consiste en colocar señalizaciones, que permitan identificar la profundidad que será necesaria para la remoción de tierra y nivelar el terreno y determinar las zonas que requieran relleno para lograr el nivel deseado e iniciar con los trabajos de excavación solicitada para la infraestructura.

Trazo y delimitación del polígono general y de las obras.

Para esto al igual que la actividad anterior, se utilizará el plano general para identificar el límite del predio, aunque el polígono se encuentra delimitado por especies de flora ornamentales y frutales, se realizará la señalización del predio con cintas de precaución, con la finalidad de tener preciso los límites del terreno. Por otra parte, se realizará el trazo de todas las obras que se contempla incluir dentro del predio, esto consiste en colocar algún tipo de material que deje huella sobre la zona en donde se planea realizar alguna construcción u obra.

Se construirán dos baños temporales, que serán utilizados por el personal que ejecutará los trabajos de construcción, para la elaboración de los sanitarios se utilizarán materiales como: tableros de CEM-panel para las paredes y lámina galvanizada para el techado; la zona ya cuenta con una red general de alcantarillado, por lo tanto, la conexión de los sanitarios se realizará directamente con la red general. La instalación de la bodega y de los baños



se realizará en áreas en las que no interfieran en la construcción de las obras, para que al finalizar la etapa de construcción puedan ser desmantelados.

Construcción:

Instalación de obras de apoyo.

Para esta actividad se construirá una bodega temporal, con materiales como polines, duelas de madera y lámina galvanizada, la bodega funcionará como almacén del material de construcción para protegerlo de las condiciones climáticas evitando así su deterioro.

Excavación y movimiento de tierra.

También se tiene contemplado la construcción de dos baños temporales, que serán utilizados por el personal que ejecutará los trabajos de construcción, para la elaboración de los sanitarios se utilizarán materiales como: tableros de CEM-panel para las paredes y lámina galvanizada para el techado; la zona ya cuenta con una red general de alcantarillado, por lo tanto, la conexión de los sanitarios se realizará directamente con la red general. La instalación de la bodega y de los baños se realizará en áreas en las que no interfieran en la construcción de las obras, para que al finalizar la etapa de construcción puedan ser desmantelados.

Cimentación y construcción.

Al concluir las excavaciones requeridas y el acondicionamiento topográfico del terreno, se continuará con la cimentación, la cual consiste en la construcción de las bases y cimientos de las viviendas y demás espacios; estos elementos deberán ser adecuados a las condiciones del suelo y características del proyecto ya que soportarán toda la carga de la estructura.

La cimentación se realizará a base lozas de 12 cm de espesor, rigidizadas con contratraves acorde al diseño, además de zapatas aisladas, para esto se utilizará concreto armado con una resistencia a la compresión ($f'c$) igual a 250 kg/cm². En el caso de las albercas la cimentación será a base de concreto armado y con espesor de 15 cm.

Encima de las cimentaciones se realizará la construcción de elementos estructurales de las viviendas, tales como las columnas, vigas, muros de carga y losas, así como las paredes divisorias y exteriores. Los muros de carga se construirán a base de ladrillo multiperforado tabimax de 12x12x12 con resistencia a compresión de $f'm=90$ kg/cm². Las lozas o azoteas serán construidas con "CEM" panel o paneles (sip). Los muros de colindancia serán fabricados a base de piedra de la región.

Instalación del sistema hidráulicos

Instalación del sistema eléctricos

Instalación del sistema sanitarios

Instalación de una red de drenaje pluviales

Ejecución de los acabados arquitectónicos. Al concluir con la instalación de los servicios eléctricos, hidráulico y sanitario en cada una de las viviendas, se continuará con los acabados arquitectónicos, que consiste en la elaboración de los pisos y aplanados, la aplicación de pintura e impermeabilizante, colocación de puertas y ventanas.

Urbanización y áreas comunes. En esta fase se llevará a cabo la construcción de la zona comercial; caseta de vigilancia, área de almacenamiento de temporal de residuos sólidos urbanos, bodega de maquinaria, cisterna de almacenamiento de agua pluvial, bodega para tablas de surf, vialidades, banqueta y aceras, así como el acondicionamiento de los estacionamientos 1 y 2.

Limpieza general de la obra. Las actividades de limpieza se realizarán constantemente durante la preparación del sitio y la etapa de construcción; en zonas estratégicas o de mayor concurrencia de personal de la obra se instalarán contenedores rotulados con el nombre del residuo que deberá depositarse dentro. También habrá sitios delimitados con cinta de precaución, para la colocación de residuos como: pedacaría de madera, varilla, cartón, cables y



alambre. Como disposición final se entregarán todos los residuos debidamente separados al sistema de recolección de basura de la zona.

Operación y mantenimiento:

Al concluir la etapa de construcción, se dará paso a la fase de operación la cual consistirá en la adquisición y uso de cada una de las viviendas por su respectivo dueño, los residentes podrán disponer de todos los servicios que ofrece el proyecto (agua, luz, drenaje) al igual que podrán hacer uso de estacionamiento, área comercial, área verde, zona de almacenamiento temporal de residuos sólidos urbanos y sitios de resguardo de tablas de surf.

Mantenimiento del sistema hidráulico, eléctrico y sanitario. En esta etapa se llevará a cabo cada 6 meses o cuando sea requerida la revisión de todos los elementos que componen la red eléctrica, hidráulica y sanitaria y de ser necesario sustituir algún elemento que se haya deteriorado, con la finalidad del adecuado suministro de los servicios de agua, luz y drenaje. En caso que en las viviendas se presenten fallos en alguno de los servicios, los propietarios deberán dirigirse con el personal competente para la pronta reparación.

El mantenimiento de la estructura que funcionará para la captación y traslado de agua pluvial se realizará constantemente o cada que sea requerido durante la época de lluvias, con la finalidad de prevenir la acumulación de residuos que impidan el correcto traslado de agua pluvial.

Limpieza de áreas comunes. Se realizara la limpieza de las áreas comunes, así como la separación de los residuos colectados, estos serán depositados en el área destinada para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos urbanos, para su posterior retiro y disposición final.

Mantenimiento de infraestructura general. Como actividades de mantenimiento, cada que sea reportado u observada alguna imperfección de las vialidades, banquetas, aceras o cisterna de almacenamiento de agua pluvial, se realizará la valoración de la falla para ser restaurada en tiempo y forma, para los jardines se efectuará la limpieza y poda del pasto cada que sea requerido, para el caso de las viviendas, los propietarios realizarán la identificación y reporte del desperfecto para la restauración. Todo lo descrito anteriormente se llevará a cabo con la finalidad de mantener en condiciones apropiadas la infraestructura general con la que cuenta el proyecto.

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

ID	X	Y	ID	X	Y	ID	X	Y
1	815357.5215	1747582.217	34	815333.1909	1747661.427	67	815423.4876	1747591.582
2	815320.8396	1747641.577	35	815333.4764	1747661.954	68	815423.5913	1747590.991
3	815321.1852	1747642.067	36	815333.7596	1747662.483	69	815423.675	1747590.397
4	815321.5308	1747642.557	37	815334.0411	1747663.012	70	815423.7172	1747589.799
5	815321.8741	1747643.049	38	815334.3196	1747663.544	71	815423.7594	1747589.2
6	815322.2158	1747643.542	39	815334.598	1747664.075	72	815423.7597	1747588.6
7	815322.556	1747644.036	40	815334.875	1747664.607	73	815423.7517	1747588
8	815322.8949	1747644.531	41	815335.1507	1747665.14	74	815423.7119	1747587.402
9	815323.2314	1747645.028	42	815335.4239	1747665.674	75	815423.6482	1747586.805
10	815323.5675	1747645.524	43	815335.6955	1747666.209	76	815423.5607	1747586.212
11	815323.9011	1747646.023	44	815335.9654	1747666.744	77	815423.4496	1747585.623
12	815324.2344	1747646.522	45	815336.2327	1747667.281	78	815423.315	1747585.038
13	815324.5646	1747647.023	46	815336.4997	1747667.818	79	815423.1648	1747584.457
14	815324.8946	1747647.523	47	815336.7652	1747668.356	80	815422.9688	1747583.89
15	815325.5489	1747648.529	48	815337.0278	1747668.896	81	815422.7578	1747583.33
16	815325.8722	1747649.034	49	815337.2902	1747669.435	82	815422.5548	1747582.784
17	815326.5184	1747650.045	50	815337.5363	1747669.982	83	815422.307	1747582.218
18	815326.8375	1747650.553	51	815337.7946	1747670.523	84	815422.0374	1747581.682
19	815327.1563	1747651.061	52	815338.306	1747671.609	85	815421.7321	1747581.166
20	815327.4738	1747651.57	53	815338.5853	1747672.14	86	815421.4351	1747580.644
21	815327.7886	1747652.081	54	815338.8234	1747672.691	87	815421.1032	1747580.144

[Handwritten signature]





ID	X	Y	ID	X	Y	ID	X	Y
22	815328.1029	1747652.591	55	815339.2041	1747673.521	88	815420.7381	1747579.668
23	815328.4151	1747653.103	56	815377.0457	1747668.563	89	815420.3809	1747579.186
24	815329.0341	1747654.131	57	815410.2235	1747614.874	90	815419.9836	1747578.736
25	815329.3422	1747654.646	58	815421.5277	1747596.581	91	815419.5682	1747578.304
26	815329.6472	1747655.162	59	815421.839	1747596.039	92	815419.1598	1747577.864
27	815329.9522	1747655.679	60	815422.123	1747595.568	93	815418.7186	1747577.457
28	815330.555	1747656.716	61	815422.3863	1747595	94	815418.2544	1747577.077
29	815330.8548	1747657.235	62	815422.6283	1747594.451	95	815417.7892	1747576.698
30	815331.1516	1747657.757	63	815422.8474	1747593.892	96	815417.296	1747576.356
31	815332.0347	1747659.324	64	815423.045	1747593.326	97	815416.6528	1747575.936
32	815332.6171	1747660.373	65	815423.2123	1747592.75	98	815376.6709	1747551.229
33	815332.9052	1747660.899	66	815423.3605	1747592.168			

2.- La presente autorización tendrá las siguientes vigencias de acuerdo a lo establecido en su cronograma de actividades: 3 años para la preparación del sitio y construcción, misma que comenzará a contar a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución; y 50 años para la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto** las cuales corresponden a la vida útil del mismo y comenzarán al mismo tiempo que las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto.

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

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por el **promovente**, o en su caso por su representante legal debidamente acreditado, con la leyenda de que se presenta bajo protesta de decir verdad, sustentándolo en el conocimiento previo del **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 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 el **promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización, en caso de no presentar ninguno de los documentos anteriormente descritos, no procederá dicha gestión.

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

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





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

5.- El **promoviente** queda sujeto a cumplir con la obligación contenida en el Artículo 50 del REIA, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta 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.- El **promoviente**, en caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberán solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los Artículos 6 y 28 del REIA, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le son aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes del presente oficio de resolución. Para lo anterior, el **promoviente** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretendan modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

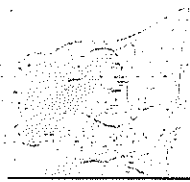
7.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del Artículo 35 de la LGEEPA que establece que una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando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

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

CONDICIONANTES

1. El **promoviente** deberá presentar ante esta Oficina de Representación para su seguimiento, en un plazo no mayor a **3 meses** contados a partir de la recepción de la presente resolución, un Programa Calendarizado para el cumplimiento de términos y condicionantes del presente oficio, así como de las medidas de mitigación propuestas en la **MIA-P**, en función de las obras y actividades en las diferentes fases del **proyecto** con el fin de planear su verificación y ejecución. El **promoviente** deberá presentar a la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial de 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. Deberán diseñar y ejecutar un programa para el manejo y disposición adecuada de todos los tipos de residuos que se generen durante el proyecto, así como para el manejo y disposición adecuada de las aguas residuales derivadas de la operación y mantenimiento del **proyecto**. De tal forma que se cumpla con la normatividad respectiva establecida en materia ambiental. **No se autoriza el tratamiento a través de fosa séptica o biodigestor. Por lo que sus aguas residuales deberán ser canalizadas al sistema de drenaje municipal o el rehuso, de tal forma que las aguas residuales tratadas no se descargue en la ZOFEMAT, playa, suelo o subsuelo.**
3. En el caso del tratamiento de aguas residuales deberá garantizar la total impermeabilidad, de tal forma que se impida el paso de aguas residuales al suelo; así como elaborar y ejecutar un programa de monitoreo para garantizar que el tanque de almacenamiento no presenta filtración de las aguas residuales tratadas.
4. Durante la operación, funcionamiento y mantenimiento del **proyecto** las instalaciones deberán contar con equipos ahorradores de agua en cocinas, lavabos y sanitarios.
5. Deberá implementar un programa interno de mantenimiento y prevención de accidentes, así como determinar las zonas de seguridad del sitio, señalamiento, y equipo de emergencia en caso de siniestros. De tal forma que se cumpla con la normatividad respectiva.
6. 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. Los materiales que utilice en su proyecto deberán ser de origen lícito.
8. **Para la realización de las obras y actividades autorizadas en materia de impacto ambiental, el titular deberá solicitar y obtener de manera previa la licencia y permisos de construcción emitidos por el municipio de Santa María Huatulco; turnando a esta Oficina de Representación copia impresa y en PDF de la licencia y permisos, así como de todos los planos autorizados por el municipio.**
9. **El promovente deberá iniciar el trámite de licencia y permisos de construcción en un término improrrogable de 90 días hábiles contados a partir de la emisión de la presente resolución; y en su caso, mantener vigente la licencia o permisos correspondientes por parte del municipio.**
10. En un término de tres meses contados a partir de la recepción del presente dictamen, el promovente deberá presentar para su análisis ante esta Oficina de Representación, un programa integral de uso de agua potable para el proyecto, mismo que deberá incluir: 1) origen del agua, volumen por unidad de tiempo, áreas en las que será utilizada, indicando el porcentaje de uso, volumen de aguas residuales y grises generadas. 2) sistema de tratamiento que pretende implementar para eliminar la contaminación de las aguas residuales y grises generadas durante la operación del proyecto, etc. Adicional a lo anterior presentar los estudios técnicos, tales como hidráulicos e hidrológicos, etc., que soporten los argumentos de su propuesta.
11. El promovente antes de iniciar con los trabajos autorizados deberá elaborar y ejecutar un programa de reforestación a efectos de compensar la afectación del área intervenida y garantizar una superficie a





afectada en una relación 2:1 (es decir por el total del área afectada compensar, cuando menos 1.39 hectáreas), que contemple la siembra de árboles en la zona de influencia del proyecto, preferentemente con especies nativas de la región donde se ubica el proyecto, garantizando en un periodo de 5 años la sobrevivencia de al menos el 80 % de dichos árboles, dicho programa deberá presentarlo ante esta autoridad en un termino no mayor a tres meses contados a partir de la fecha de recepción del presente dictamen.

12. El promovente, en un periodo no mayor a seis 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.**
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, el **promovente** presentará a esta Oficina de Representación, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un programa de restauración ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio y a la demolición, retiro y/o uso alternativo de la construcción llevada a cabo. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que el **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

Queda estrictamente prohibido al **promovente**:

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

[Handwritten mark]



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

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

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

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

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

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

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 del **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.- El **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 al **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





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-0023/12/24

OFICIO: SEMARNAT-UGA-0615-2025.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN CONDICIONADA

Página 20 de 20

Oaxaca de Juárez, Oax., a 30 de junio de 2025.

impugnada, mediante el recurso de revisión, conforme a lo establecido en los Artículos 176 de la LGEEPA, y 3, fracción XV, de la LFPA.

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

ATENTAMENTE
TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN
DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE OAXACA

DR. FILEMÓN MANZANO MÉNDEZ



C.c.p. Expediente y minutarlo.

FMM/GPMP/DCS



2025
Año de
La Mujer
Indígena

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