



**Oficina de Representación en Baja California Sur
Unidad de Gestión Ambiental**

Clave de Proyecto: 03BS2025TD083
Bitácora: 03/MP-0041/12/25

Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.1589/26
Asunto: Resolución Manifestación de Impacto Ambiental

La Paz, Baja California Sur a 21 de julio de 2026

**BANCA MIFEL S A, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL
C. EDGARD JOSÉ VARGAS MENDIETA, REPRESENTANTE LEGAL**

*Recibio original
27-07-26*

I. Yassel Hdez. Flores

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0041/12/25** integrado con motivo de la solicitud de evaluación en materia de impacto ambiental para la obra denominada **"CASA HABITACIÓN PARCELA 13"** mediante la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular (MIA-P) ante esta Oficina de Representación (ORE) de la SEMARNAT el día 10 de diciembre de 2025, para la autorización en materia de impacto ambiental de obras y actividades consistentes en la construcción de un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros (Casa habitación y sus áreas complementarias), a desarrollarse en una superficie de 10,000.00 m² (1.0 ha), sobre Parcela 13 Z1P1/1, Ejido Cadejé, Clave Catastral 002-018-021-013, ubicado en el municipio de Comondú, Baja California Sur.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a Banca MIFEL S A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero MIFEL y a su representante legal, el C. Edgard José Vargas Mendieta serán nombrados como la **Promovente**, la actividad del Proyecto será nombrado el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán designada como la **MIA-P**; y,

RESULTANDO

I. Que el 10 de diciembre de 2025, ingresó en esta Oficina de Representación (ORE) de la SEMARNAT en Baja California Sur, el trámite SEMARNAT-04-002-A: Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular No incluye actividad altamente riesgosa, con solicitud adjunta así como anexos y la MIA-P del proyecto, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracciones VII y IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 2º, 4º fracción I, 5º incisos O) y Q), 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA).

"Casa habitación parcela 13"

Banca MIFEL S A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero MIFEL

Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat

pag 1 de 1



II. Que el 15 de diciembre de 2025, se recibió en esta ORE un escrito libre firmado por la promovente el 12 de diciembre de 2025, al que adjuntó el extracto del proyecto publicado en el periódico "El Sudcaliforniano", en su edición del 15 al 21 de Diciembre de 2026 conforme lo establecido en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA y en el Acuerdo por el que se dan a conocer las medidas de simplificación administrativa y se expiden los formatos de los trámites que se indican, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en materia de impacto ambiental.

III. Que el 08 de enero de 2026, la SEMARNAT publicó en el número DGIRA/0001/26 de la Gaceta Ecológica y en portal https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2026/gaceta_0001-26.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 17 de diciembre de 2025 al 07 de enero del 2026 incluyendo extemporáneos, dentro de los cuales se incluyó la solicitud del promovente en cumplimiento a lo establecido por los artículos 34 fracción I de la LGEEPA, en relación con el 37 de su REIA y en uso de sus atribuciones que le confieren los artículos 3, inciso A, fracción VII, sub inciso a), 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c), XI y XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio a la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto.

IV. Que el 08 de enero de 2026, una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número 03/MP-0041/12/25, ésta ORE puso la MIA-P a disposición del público en el Centro Documental, sita en calle Melchor Ocampo # 1045, C. P. 23000, Col. Centro, La Paz, B.C.S., con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34 primer párrafo de la LGEEPA y 40 del REIA.

V. Que a la fecha de emisión de la presente Resolución no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del proyecto, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales; y

CONSIDERANDO

1. Que con fundamento en lo establecido en los artículos 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16 párrafo primero fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3 inciso A fracción VII subinciso a), 42 Fracciones XXXV Inciso c) XXXVI y LIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de marzo del 2025; 4º, 5º Fracciones II y X; 28 Fracciones VII y IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º incisos O y Q, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57 de su REIA esta ORE SEMARNAT BCS en ejercicio de sus atribuciones tiene la facultad de la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades y la emisión de las resoluciones correspondientes.

2. Que el artículo 5, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, y en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en Materia de Impacto Ambiental de las obras y



2020
**Margarita
Maza**

"Casa habitación parcela 13"

Banca MIFEL S A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero MIFEL

Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



actividades del Proyecto son de competencia Federal, de conformidad con lo dispuesto en la fracción IX del citado artículo y en el inciso Q), del artículo 5 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

3. Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Oficinas de Representación de la Secretaría cuentan con las facultades para, en su caso, autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, compensación y que el artículo 42 fracción XXXV, inciso c del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales otorgan facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.

4. Que esta ORE en cumplimiento con lo establecido en el artículo 35 de la LGEEPA y 12 de su REIA, una vez presentada la MIA-P inició el procedimiento de evaluación para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas, por lo que una vez integrado el expediente respectivo, se sujetó a lo que establece el Ordenamiento Ecológico General del Territorio, Programa de Desarrollo Urbano, las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas, Normas Oficiales Mexicanas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Asimismo, se consideraron y evaluaron los posibles efectos de las obras y actividades en el ecosistema considerando el conjunto de elementos que lo conforman y no únicamente los recursos que en su caso serían sujetos.

5. Que con base en las consideraciones expuestas, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Baja California Sur procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar el desarrollo del Proyecto, bajo lo establecido en la normatividad aplicable destacando lo que a continuación se transcribe directamente de la MIA-P :

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

El Proyecto "Casa Habitación Parcela 13" se ubica sobre Parcela 13 Z1P1/1, Ejido Cadejé, Clave Catastral 002-018-021-013, ubicado en el municipio de Comondú, Baja California Sur. La población más cercana, corresponde al poblado identificado como San Juanico, siendo la mejor forma de llegar al Área del Proyecto (AP) la siguiente: Partiendo del centro de la localidad de San Juanico, se toma un camino de terracería hacia la costa y se avanza aproximadamente 1.11 km aproximados. Después, se gira a la derecha y se continúa por 2.04 km. Siguiendo este mismo camino, ya cercano a la costa, se avanza otros 2.19 km, hasta llegar a la superficie del predio del proyecto.

El Proyecto se desarrolla en una superficie total de 10,000.00 m² (1.000 ha) y consiste en la construcción de un proyecto de una Casa habitación, la cual de acuerdo con las obras y actividades que contempla y su ubicación, se trata de un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros (Casa habitación y sus áreas complementarias; área de uso común, área de recreación, camino de acceso, casita, casa principal, cerca, garage y PTAR). La presente MIA-P se circunscribe únicamente a la etapa de operación y mantenimiento del conjunto habitacional, contemplando una vida útil de 50 años.

- El abastecimiento de agua potable será obtenido a través de proveedores autorizados mediante compra de pipas.



- La energía eléctrica es suministrada mediante paneles solares.
- Las aguas residuales generadas durante la operación serán tratadas por medio de una PTAR.
- Los residuos sólidos urbanos generados serán a través de la contratación de empresas particulares que se encuentren debidamente autorizadas.

A continuación, se transcriben algunos de los aspectos más relevantes del sistema ambiental considerados por el promovente en la MIA-P.

ASPECTOS ABIÓTICOS.

Con base en la clasificación de Köppen, modificada por García (1981), para las condiciones de la República Mexicana, dentro de la superficie del SA se reporta la incidencia de un subtipo de clima, el cual corresponde a Muy seco semicálido. Es un clima que por sus características es considerado como muy árido, semicálido, con temperaturas entre 18° y 22°C, una temperatura del mes más frío menor a 18°C, temperatura del mes más caliente mayor a 22°C; y con lluvias entre verano e invierno mayores al 18% anual.

Temperatura y precipitación. En lo que se refiere a temperatura, dentro de la superficie requerida para el proyecto, la temperatura máxima se encuentra dentro de los 22.7 a los 31.5 °C, siendo el mes de enero el que presenta la temperatura más baja y el mes de agosto el que presenta la temperatura más alta. La temperatura media se encuentra dentro de los 15.6 a los 26.4°C, siendo los meses de enero y septiembre los que presentan la temperatura más fría y la más cálida, respectivamente. En una generalidad, la temperatura mínima oscila dentro de los 8.6 a los 21.3°C con el mes de enero el más frío y los meses de agosto y septiembre los más cálidos. Los meses con mayor precipitación son septiembre y octubre, con 23.6 y 22.7 mm, respectivamente; mientras que los meses con menor precipitación son abril y mayo con 0.8 y 0 mm, respectivamente, teniendo una precipitación promedio anual de 118.8 mm.

Ciclones tropicales. El análisis de datos históricos de huracanes en el Pacífico Tropical durante el período 1949-2001 muestra que en promedio se generan 14 ciclones en esta región cada año, siendo 1992 el año en que ocurrió el mayor número (28 ciclones). Alrededor de un 52% de las tormentas tropicales pasan a categoría de huracán, esto es, alcanzan una velocidad de viento por arriba de los 117 km/h (CONAGUA, 2008).

Los meses en los cuales son más frecuentes las perturbaciones tropicales son julio, agosto y septiembre, sin embargo, el mes en el cual el estado de Baja California Sur se ve más afectado es septiembre.

Fisiografía. Fisiográficamente el estado se encuentra dentro de la denominada Provincia Península de Baja California. Su origen, de acuerdo a la moderna interpretación geológica se atribuye a la emersión de las placas móviles litosféricas que recorre en forma longitudinal el fondo del golfo y que se deslizan en sentidos contrarios lo que ocasiona se amplíe el ancho del Golfo. Los recursos hidrológicos superficiales de la provincia son muy bajos, por lo que las corrientes son efímeras, erráticas y de corta longitud. Conforme a lo anterior, el SA queda inmerso dentro de dos subprovincias, siendo estas correspondientes a las denominadas Sierra de La Giganta y Llanos de la



Magdalena, sin embargo, de acuerdo a la clasificación del INEGI (1995), fisiográficamente el área de estudio se encuentra en la subprovincia Sierra de La Giganta.

Geología. En esta zona se desarrollan rocas de la era mesozoica correspondientes al Jurásico con los tipos de roca basalto y serpentinita, así como del Jurásico superior con rocas de tipo arenisca, del Cretácico tenemos rocas pórfido andesítico, mientras que del Cretácico superior tenemos rocas del tipo lutita-arenisca y arenisca-conglomerado; dentro de las rocas de la era cenozoica se encuentran rocas de la era del Mioceno características de limolita-arenisca y rocas de la edad del pleistoceno características del aluvial y conglomerado (INEGI, 2005). Al interior del SA se desarrollan 4 tipos de rocas, siendo éstas Basalto (Ts(B)), Aluvial (Q(al)), Arenisca - conglomerado (Q(ar-cg)) y Eólico (Q(eo)).

Presencia de fallas geológicas. En lo que respecta al sistema de fallas, en la superficie del AP no se identificó ningún tipo de falla cercana, ya que la más cercana se ubica a 22.48 km al noreste del AP.

Edafología. En el análisis del SA y tomando como referencia el Conjunto de datos vectoriales edafológicos, Escala 1:250,000, Serie II de INEGI (2014), se observa la presencia de dos tipos de suelo correspondientes a Regosol eútrico (Rgeu) y a Zona urbana (ZU).

- **Regosol:** Se caracterizan por ser suelos con muy poco desarrollo. El material que los forma tiene una gran semejanza con el que les ha dado origen, debido a que prácticamente no ha sido afectado por procesos edáficos. En la región montañosa se encuentran limitados en profundidad por roca (INEGI, 1995).

- **Zona Urbana:** Para el caso del SA se refiere específicamente a una parte de la localidad de San Juanico, ubicada en la parte este de la misma, ocupando una superficie de 28.889 ha, que corresponden al 3.02% de la superficie total del SA definido para el proyecto.

Hidrología superficial. El área de estudio se localiza en la Región Hidrológica denominada Baja California Suroeste (Magdalena). La cual se localiza desde el poblado de San Juanico hasta Cabo Falso, en la vertiente occidental y por el oriente limita con la Región Hidrológica "Baja California Sureste" (La Paz). Es la de mayor superficie con 28,470.42 km². La integran las cuencas "Arroyo Caracol-Arroyo Candelaria", "Arroyo Venancio-Arroyo Salado" y "Arroyo Mezquital - Arroyo Comondú". La cuenca hidrológica que engloba completamente a la zona de estudio es la Cuenca denominada Arroyo Mezquital - Arroyo Comondú. Esta cuenca comprende desde la localidad de San Juanico hasta el sur de Puerto San Andresito en la costa del Pacífico y por el oriente el límite es la cresta de las sierras San Pedro y La Giganta. Es la de menor área dentro de la región hidrológica, con una superficie de 4,987.97 km². A su vez, la subcuenca donde se ubica el proyecto corresponde a la subcuenca Arroyo Mezquital, la cual tiene una superficie de 52,231.651 ha, y se ubica en la parte oeste de la Región hidrológica. En el área donde se pretende desarrollar el proyecto no se presentan escurrimientos de tipo intermitentes.

Hidrología subterránea. La superficie del SA, así como del AP les corresponde el acuífero San Ignacio (0303). Se localiza en el extremo norte del estado de Baja California Sur, abarcando una superficie de 11,491 km². Geopolíticamente se encuentra principalmente en el municipio de Mulegé y el extremo sur abarca una pequeña porción del municipio de Comondú (CONAGUA, 2020).





El 09 de noviembre de 2023 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la actualización de la disponibilidad media anual de agua subterránea de los 653 acuíferos de los Estados Unidos Mexicanos; siendo para el acuífero mencionado una disponibilidad de 0.00 Mm³ anuales.

ASPECTOS BIOTICOS.

Flora. Para la determinación de los diferentes usos de suelo y/o vegetación que se desarrollan al interior del SA se reclasificó el uso de suelo y/o vegetación, además de una reclasificación basada en caminamientos, a nivel SA se encontró que al interior se desarrollan 6 usos de suelo y/o vegetación, los cuales corresponden a Matorral sarcocrasicaule de neblina (MSCC), Zona urbana (ZU), Sin vegetación aparente (DV), Caminos (C), Playa (P) y Dunas (D).

Tabla de intensidad de muestreo utilizado a nivel SA definido para el proyecto.

No.	Uso de suelo y/o vegetación	Superficie (m ²)	Superficie (ha)	Número de sitios muestreados	Superficie de muestreo (ha)	Intensidad de muestreo (%)
1	Matorral sarcocrasicaule de neblina	7,743,434.10	774.34	7	0.70	0.09
1	Total	7,743,434.10	774.34	7	0.70	0.09

Conforme a los resultados de los sitios de muestreo levantados en campo, en esta asociación se identificó la presencia de los estratos arbóreo, arbustivo y plantas crasas; obteniendo una riqueza de 19 especies pertenecientes a 9 familias diferentes, donde la familia Cactaceae es la mejor representada con 6 especies (31.58% de la riqueza total), a esta, le sigue la familia Euphorbiaceae con 5 especies (26.32% de la riqueza total), seguida por la familia Burseraceae con dos especies (10.53% de la riqueza total), mientras que, para el resto de las familias, presentan solamente una especie (5.26% de la riqueza total, respectivamente).

Tabla que describe la riqueza de especies identificada en el Matorral sarcocrasicaule de neblina que se distribuye en el sistema ambiental.

No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059-SEMARNAT-2010	No	%
1	Biznaga	<i>Ferocactus peninsulae</i>	Cactaceae		6	31.58
2	Choya	<i>Cylindropuntia cholla</i>	Cactaceae			
3	Garambullo	<i>Lophocereus schottii</i>	Cactaceae	Pr		
4	Pitaya agria	<i>Stenocereus gummosus</i>	Cactaceae			
5	Pitayita	<i>Corynopuntia invicta</i>	Cactaceae			
6	Viejito	<i>Cochemiea armillata</i>	Cactaceae			
7	Lomboy	<i>Jatropha cinerea</i>	Euphorbiaceae		5	26.32
8	Candelilla	<i>Euphorbia lomelii</i>	Euphorbiaceae			
9	Espadín	<i>Euphorbia ceroderma</i>	Euphorbiaceae			



No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059-SEMARNAT-2010	No	%
10	Liga	<i>Euphorbia misera</i>	Euphorbiaceae			
11	Matacora	<i>Jatropha cuneata</i>	Euphorbiaceae			
12	Copal	<i>Bursera hindsiana</i>	Burseraceae		2	10.53
13	Torote colorado	<i>Bursera microphylla</i>	Burseraceae			
14	Lechuguilla	<i>Agave datyllo</i>	Asparagaceae		1	5.26
15	Incienso	<i>Encelia farinosa</i>	Asteraceae		1	5.26
16	Palo hediondo	<i>Atamisquea emarginata</i>	Capparaceae		1	5.26
17	Palo adán	<i>Fouquieria diguetii</i>	Fouquieriaceae		1	5.26
18	Frankenia	<i>Frankenia palmeri</i>	Frankiniaceae		1	5.26
19	Frutilla	<i>Lycium brevipes</i>	Solanaceae		1	5.26
	Total				19	100.00

De las 19 especies registradas, solamente una de ellas se encuentra en la NOM-059-SEMARNAT-2010: *Lophocereus schottii* (garambullo), que, se encuentra en la categoría de Protección especial (Pr). De las demás especies mencionadas, 9 de ellas se enlistan bajo la categoría de Preocupación menor (LC), otras 9 bajo la categoría de No evaluadas (NE) y solamente una se encuentra en la categoría de Vulnerable (VU).

Fauna. Con base a la información bibliográfica, las especies de fauna silvestre con distribución potencial a nivel regional corresponden a un total de 300 especies, de las cuales 192 se encuentran en el grupo de las aves, 69 especies corresponden al grupo de los mamíferos, 35 especies corresponden al grupo de los reptiles y 4 especies se encuentran en el grupo de los anfibios). A nivel del SA se obtuvo un registro de 18 especies (12 especies de aves, 3 especies de mamíferos y 3 especies de reptiles), en la superficie requerida para el proyecto se obtuvo una riqueza de 11 especies (7 especies de aves, 2 especies de mamíferos y 2 especies de reptiles). En lo que respecta a especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, en el SA se registraron 3 especies enlistadas bajo alguna categoría de la NOM, una perteneciente a la categoría de Protección especial (Pr) del grupo de las aves, y dos enlistadas en la categoría de Amenazadas (A) pertenecientes al grupo de los reptiles.

En términos de riqueza, en el grupo de los vertebrados se obtuvo un registro de 18 especies, de las cuales 12 especies pertenecen al grupo de las aves (66.67% de la riqueza total), 3 especies al grupo de los mamíferos (16.67% de la riqueza total) y finalmente 3 especies para el grupo de los reptiles (16.67% de la riqueza total).

Para el grupo de los reptiles, se obtuvo un total de 15 avistamientos, siendo *Callisaurus draconoides* la más abundante con 9 registros, mientras que *Aspidoscelis hyperythrus* corresponde a la especie menos abundante con tan solo 2 registros. Dos de estas especies las cuales corresponden a *Callisaurus draconoides* y a *Uta stansburiana* se encuentran en la categoría de Amenazadas (A).

Para el grupo de las aves en términos de abundancia, se obtuvo un total de 171 avistamientos, donde la especie más abundante es *Pelecanus occidentalis* con 45 registros, mientras que la de menor



abundancia corresponde a *Campylorhynchus brunneicapillus* con 2 registros. De las especies reportadas una se encuentra en la categoría de Protección especial (Pr).

Para el grupo de los mamíferos, se obtuvo una abundancia de 19 avistamientos, donde la especie *Ammospermophilus leucurus* es la más abundante con 13 registros, mientras que la de menor abundancia corresponde a *Canis latrans* con tan solo dos registros.

MEDIO SOCIOECONÓMICO.

Demografía y crecimiento poblacional. El municipio de Comondú tiene como cabecera municipal a Cd. Constitución, colindando al norte con el municipio de Mulegé, al este con el municipio de Loreto y Golfo de California, al oeste con el Océano Pacífico y al sur con el municipio de La Paz. Concentra el 9.15% de la población total del estado, teniendo una población de 73,021 habitantes de los cuales 36,804 son hombres y 36,217 son mujeres, lo que nos arroja una relación Hombre-Mujer de 1.02. La estructura de la población). La localidad más cercana al AP es San Juanico, la cual cuenta con 512 habitantes de los cuales 271 son hombres y 241 mujeres, representando el 0.70% del total de la población del municipio de Comondú.

Vivienda. En San Juanico cuentan con 352 viviendas de las cuales en promedio 134 de ellas cuentan con los servicios básicos, con un promedio de 3.18 ocupantes por vivienda.

Educación. En la localidad de San Juanico el grado promedio de escolaridad es de 8.30, el grado promedio de escolaridad de las mujeres es de 8.34, mientras que el grado promedio de escolaridad de los hombres es de 8.26.

Salud. La atención a la salud en el municipio de Comondú es brindada por instituciones de servicios de salud, tales como el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Secretaría de Marina (SM), Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA) y clínicas privadas. de los 512 habitantes con que cuenta la localidad de San Juanico, 441 habitantes (84.16% de la población total) están afiliados a algún servicio de salud, mientras que las 83 personas (15.84% de la población total), restantes no cuentan con ningún servicio de salud.

Población económicamente activa. La población de San Juanico realiza sus actividades en el sector primario con una población económicamente activa de 267 personas y ocupada de 264 personas.

Agricultura. La Agricultura es una de las actividades más importantes del municipio. Se desarrolla en áreas de riego que suman 38,709 ha, en donde 6,133 hectáreas son de propiedad ejidal y 32,576 de pequeña propiedad. Los principales productos han sido el maíz grano, frijol, garbanzo, trigo, sorgo grano, chile verde, jitomate, papa, alfalfa, espárrago, naranja, dátil, etc.

Ganadería. La ganadería es un renglón importante en la actividad económica del municipio. Las principales zonas ganaderas son: ciudad Constitución, ciudad Insurgentes, la Purísima, San Isidro, San José de Comondú, San Miguel de Comondú y Ley Federal de Aguas.

Pesca. La pesca permite capturar el 50% del total estatal de atún y de sardinas, principalmente en los puertos pesqueros de San Carlos y Adolfo López Mateos en la vertiente del Océano Pacífico. Las especies explotadas son: escama en general, almeja, camarón, langosta y abulón entre otras. Así, las



características naturales de la flora y fauna marina establecen grandes potenciales de producción de estas especies, lo cual hace que se distingan por su importancia. A nivel municipal se cuenta con 4 centros de recepción pesquera ubicados en Puerto San Carlos, San Juanico, Puerto Adolfo López Mateos y La Poza Grande.

Turismo. Debido a las playas y las condiciones navegables, del litoral del pacífico como los del Golfo de California, permiten el desarrollo de la pesca deportiva y la práctica de deportes acuáticos. El destino turístico más importante, es la zona de Puerto Adolfo López Mateos, en donde año con año concurren nacionales y extranjeros a observar el comportamiento de la ballena gris en su natural etapa reproductiva.

Vía de comunicación. A nivel SA se cuenta con dos accesos carreteros, los cuales parten de ciudad Insurgentes en dirección a la localidad de La Purísima y aproximadamente en el km 89 se encuentra un entronque que conduce a la localidad de Las Barrancas y de ahí a la localidad de San Juanico; el otro acceso se encuentra aproximadamente en el km 100 que de igual manera existe un entronque a mano izquierda que conduce a la localidad de San Juanico.

Medios de comunicación. El municipio dispone de un periódico local y tres de circulación estatal, así como dos revistas de circulación estatal. Existe una estación de radio de amplitud modulada y se recibe la señal de dos canales de televisión, de cobertura nacional, en tres localidades, incluyendo la cabecera municipal. Se cuenta con servicio de telefonía rural para 20 localidades y servicio de radio telefónico privado en 3 localidades.

El servicio postal mexicano tiene 3 administraciones, 18 agencias servicio de mex-post (mensajería acelerada nacional o internacional). El servicio de telégrafos nacionales dispone de seis administraciones, una estación de radio-telegráfica y servicio de fax. El servicio telefónico se proporciona en 7 localidades. El servicio de radio telefonía rural, opera a través de una central en Ciudad Constitución con interfase telefónica para 4 localidades.

IMPACTOS AMBIENTALES DEL PROYECTO IDENTIFICADOS POR EL PROMOVENTE.

Con el desarrollo del proyecto se generarán una serie de impactos acumulativos, los cuales, no serán significativos debido a la superficie del proyecto (1.000 ha) ya que en comparación con la superficie del sistema ambiental (SA) (957.055 ha), solo representa el 0.11%, aunado esto, el SA también se ha visto afectado por diferentes actividades tales como el crecimiento urbano, pesca, agricultura, entre otras; por lo cual, presenta un grado de perturbación ambiental debido a estas actividades.

Los impactos más importantes con el desarrollo del proyecto son: la pérdida de cobertura vegetal forestal y abundancia de especies, así como la pérdida de hábitat para las especies de fauna del lugar, disminución de la calidad del suelo y paisaje, impactos para los cuales se proponen medidas.



MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PROPUESTAS POR EL PROMOVENTE.

En la MIA-P se propusieron medidas para prevenir y mitigar los impactos identificados. Al hacerse de cumplimiento obligatorio se transcriben en el **TÉRMINO DECIMOPRIMERO** del presente oficio resolutivo.

ANÁLISIS TÉCNICO - JURÍDICO.

Con base en la información técnica, ambiental y jurídica contenida en la MIA-P para el desarrollo del proyecto se identifica que el promovente solicita la autorización en materia de impacto ambiental para la operación y mantenimiento de un proyecto habitacional ubicado en la Parcela 13 Z1P1/1, Ejido Cadejé, con clave catastral 002-018-021-013, en el municipio de Comondú, Baja California Sur.

El marco jurídico aplicable presentada por el promovente fue correctamente identificado al elaborar la vinculación de la MIA.

En materia de desarrollo urbano, el proyecto se ubica en una localidad rural del municipio de Comondú, Baja California Sur, aunque debido a la expansión y crecimiento es considerada en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) del Ayuntamiento de Comondú (Visión 2025), señalando que dado que el desarrollo de localidades como esa se está dando sin la planificación derivada de un instrumento actualizado se han ocasionado serias deficiencias en la infraestructura con calles sin urbanizar y sin servicios públicos como el agua potable y sistema sanitario, entre otros. Derivado de lo anterior se identifica la importancia de antes de realizar obras como las que el proyecto en análisis incluye es indispensable obtener permisos y visto bueno de la autoridad local, para evitar deterioro ambiental y desarrollo desordenado. Además de las medidas de mitigación propuestas en la MIA, en este oficio resolutivo se considera la imposición de condicionantes al respecto. ✓

Respecto de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), se advierte que el promovente sometió el proyecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, considerando que las obras y actividades propuestas corresponden a un desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros. En este sentido, también se proponen condicionantes orientadas al cuidado de ese tipo de ambientes.

Del análisis de la información ambiental presentada, se considera que los principales efectos asociados al proyecto se relacionan con el desmonte y la ocupación del terreno, modificación de las condiciones naturales del sitio, generación de aguas residuales, consumo de recursos y generación de residuos derivados de las actividades habitacionales. Para la atención de dichos impactos, el promovente propone medidas orientadas a prevenir, reducir y controlar los efectos ambientales asociados a la operación del proyecto. Para evitar impactos adicionales y compensar por las afectaciones es importante que las medidas propuestas sean aplicadas correctamente. ✓

De la información presentada en la MIA-P se desprende que pretenden recurrir al uso de pipas para el abastecimiento de agua potable. En ese sentido será importante asegurar que dicho servicio sea provisto solamente mediante proveedores autorizados, con la manera de presentar evidencia de que el agua que se utilice proviene de pozos con el uso de 'servicios' autorizado.



La energía eléctrica será generada mediante sistemas solares y las aguas residuales generadas durante la operación serán tratadas mediante una planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR).

Asimismo, se reconoce que el Sistema Ambiental presenta condiciones de perturbación ambiental derivadas de actividades antropogénicas previamente desarrolladas en la zona, entre las que se encuentran procesos asociados al crecimiento urbano, actividades productivas y otros aprovechamientos existentes, por lo que las condiciones actuales del sitio reflejan procesos de transformación ambiental previos al desarrollo del proyecto. Entre los principales impactos ambientales identificados se encuentran aquellos relacionados con la modificación de la cobertura vegetal, disminución de la disponibilidad de hábitat para especies de fauna presentes en el área, posibles alteraciones en las condiciones del suelo y cambios en la calidad paisajística del sitio. Al respecto, el promovente propone medidas ambientales encaminadas a prevenir, mitigar y controlar dichos impactos durante la operación y mantenimiento del proyecto.

Asimismo, al tratarse de un proyecto ubicado en un ecosistema costero, esta autoridad considera relevante que las obras y actividades se desarrollen bajo criterios de protección de los recursos naturales, particularmente aquellos relacionados con la vegetación, fauna silvestre, suelo, paisaje y manejo adecuado del recurso hídrico.

Derivado del análisis de los impactos identificados y de las medidas propuestas, esta ORE considera que los efectos ambientales negativos previstos pueden ser evitados o mitigados mediante la implementación de las acciones señaladas por el promovente aunadas a las que aquí se agreguen como condicionantes, permitiendo reducir la posibilidad de afectaciones adicionales al entorno.

Durante el análisis integral del proyecto no se identificó que las obras y actividades propuestas contravengan las disposiciones ambientales aplicables, siempre que su ejecución se realice conforme a las medidas preventivas, de mitigación, seguimiento y control ambiental planteadas, así como a los términos y condicionantes que, en su caso, determine esta autoridad.

Asimismo, considerando que el proyecto se desarrolla en un ecosistema costero, su ejecución deberá sujetarse estrictamente al cumplimiento de las medidas de protección ambiental, programas de seguimiento y demás obligaciones establecidas en la resolución correspondiente, con la finalidad de garantizar que las actividades de operación y mantenimiento se desarrollen bajo criterios de prevención y protección del ambiente.

El proyecto no está comprendido en los límites de un Área Natural Protegida de competencia federal y no se identifica que interfiera con zonas sujetas a regímenes especiales de conservación.

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas y con fundamento en lo establecido en los artículos 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16 párrafo primero fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 42 fracciones XXXV Inciso c), XXXVI y LIX del Reglamento Interior de la SEMARNAT publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de marzo del 2025; 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracciones VII y IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2, 4 fracción I, 5



fracciones O) y Q), 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47 y 57 de su REIA en ejercicio de sus atribuciones esta ORE determina que el Proyecto objeto de la evaluación que se dictamina es ambientalmente viable por lo que se

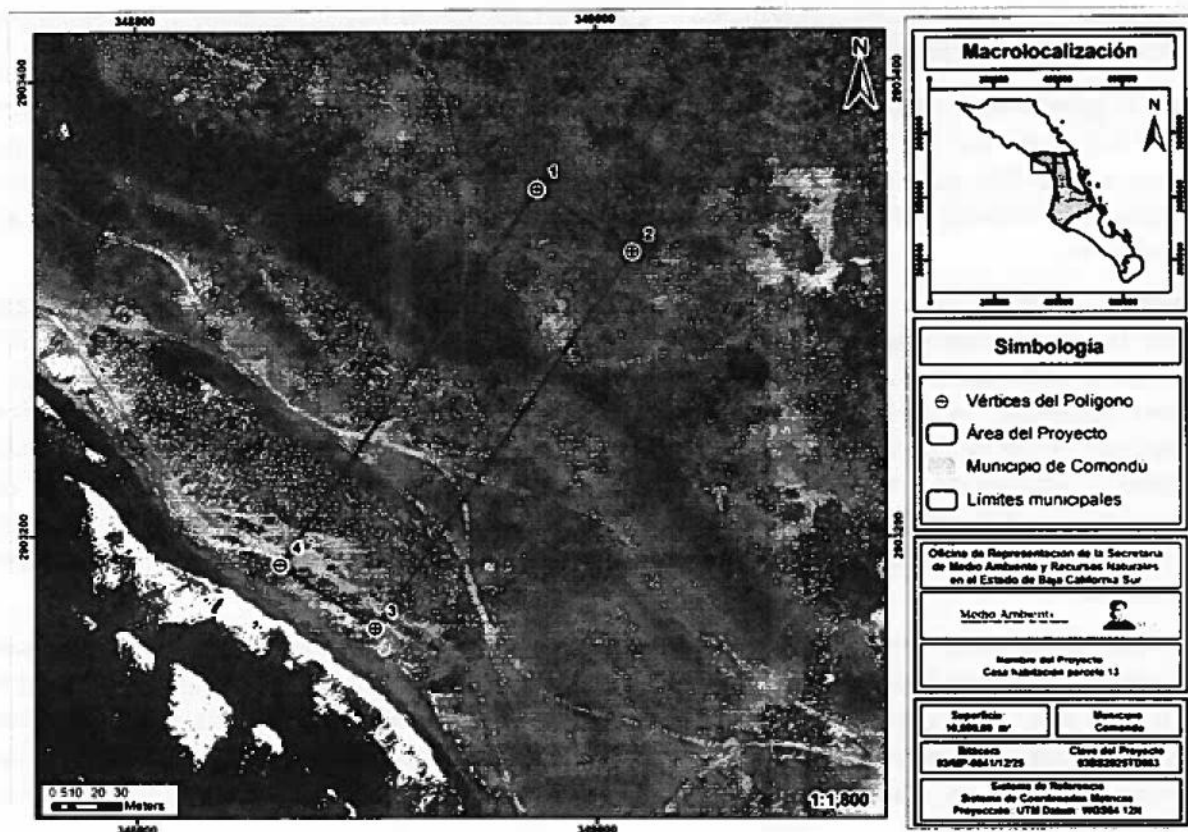
RESUELVE

PRIMERO Se tiene por atendida la solicitud de mérito y **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** la realización del proyecto denominado "**CASA HABITACIÓN PARCELA 13**" que consiste en la construcción de una Casa habitación, que por su ubicación corresponde con un desarrollo inmobiliario en un ecosistema costero. El proyecto se desarrollará en una superficie total de 10,000.00 m² (1.000 ha), y está ubicado a 3.50 km al suroeste de la localidad de San Juanico, en el municipio de Comondú, Baja California Sur.

El proyecto incluye las siguientes obras y actividades: *Área de uso común* en una superficie de 4,509.68 m² (0.451 ha), que corresponde al 45.10% de la superficie total del proyecto; *Área de recreación*, en una superficie de 2,728.68 m² (0.273 ha), correspondientes al 27.29% de la superficie total, *Camino de acceso*, en una superficie de 2,089.02 m² (0.209 ha), correspondientes al 20.89% de la superficie total, *Casita* en una superficie de 273.21 m² (0.027 ha), correspondientes al 2.73% de la superficie del área total del proyecto, y contará con dos habitaciones y baño completo; *Casa principal* en una superficie de 252.29 m² (0.025 ha), correspondientes al 2.52% de la superficie total; será una construcción de dos pisos, con una habitación principal y una secundaria en planta baja, cada una con baño completo con tina, área de cocina, comedor, sala y escaleras. En la planta alta una habitación principal y una secundaria, cada una con baño completo con tina y terraza; *Cerca* que comprende una superficie de 109.13 m² (0.011 ha), correspondientes al 1.09% de la superficie total del área del proyecto. *Garage* que estará protegido por medio de paredes y techo de concreto, concepto que se distribuye en una superficie de 28.00 m² (0.003 ha), correspondientes al 0.28% de la superficie total y *planta de tratamiento de aguas residuales* con (modelo *Mighty mac*, 750 galones por día) capacidad de 2.84 m³/día en una superficie de 10.00 m² (0.001 ha), correspondientes al 0.10% de la superficie total.

SEGUNDO La ubicación del proyecto está dada por las coordenadas que, se muestran en el siguiente cuadro de coordenadas y mapa:

Vértice	Coordenadas UTM, WGS84, Zona 12R	
	X	Y
1	348974.4720	2903353.1490
2	349015.8681	2903325.1069
3	348903.6997	2903159.5224
4	348862.3035	2903187.5645
Superficie:		10,000.00 m ²



TERCERO La presente autorización tendrá una vigencia de cinco (5) años para las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto y cuarenta y cinco (45) años para la etapa de Operación y Mantenimiento, para un plazo total de cincuenta (50) años. Dicho plazo empezará a contar a partir de la notificación de la presente Resolución.

CUARTO La vigencia del proyecto podrá ser renovada a solicitud de la promovente, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensaciones establecidas por la promovente en la MIA-P. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Representación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de la vigencia señalada en el **TÉRMINO TERCERO**. Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un Informe suscrito por la promovente, el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución. Éste podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la PROFEPA, 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 contrario no procederá dicha gestión.



QUINTO La presente Resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura o actividad que no esté listada en esta Resolución.

SEXTO El promovente queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del REIA y en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, deberá informar a esta ORE para que determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones del equilibrio ecológico, la biodiversidad, o se generen efectos adversos a sus componentes.

SÉPTIMO En el caso que el promovente decida realizar modificaciones al proyecto, deberá solicitar la autorización respectiva a esta ORE, en los Términos previstos en los artículos 6º y 28, del REIA, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente Resolución. Para lo cual, deberá notificar dicha situación a esta ORE, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

OCTAVO De conformidad con lo previsto por los artículos 35 de la LGEEPA y 49, de su REIA la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en esta Resolución. Es obligación de la promovente tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos, autorizaciones y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante la presente Resolución, ante otras autoridades en el ámbito de su competencia.

NOVENO Si durante el desarrollo de la actividad de construcción y/o modificación, se produce por consecuencia de éstas, alguna afectación o daños a la población, inmuebles y/o al entorno de los vecinos, la responsabilidad de las medidas de carácter correctivo o preventivo, así como cualquier reparación correrá por cuenta del promovente con independencia de deber informar a esta autoridad del evento para en su caso tomar medidas correspondientes.

DÉCIMO Queda bajo la más estricta responsabilidad del promovente la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que corresponda aplicar a la SEMARNAT y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

DECIMOPRIMERO Las medidas de prevención y mitigación propuestas por el promovente en la MIA-P se hacen de cumplimiento obligatorio y consisten en lo siguiente:

Flora:

Conservación de la vegetación nativa en las áreas libres de construcción.

Implementación del Programa de Rescate y Reubicación de Flora Silvestre.

Restauración de la cobertura vegetal en las áreas que no serán destinadas a obras permanentes.



Se prohíbe la quema de material vegetal residual.

Fauna:

Implementación del Programa de Ahuyentamiento, Captura y/o Translocación de Fauna Silvestre, previo y durante las actividades de preparación del sitio y remoción de vegetación.

La remoción de la vegetación se realizará de manera progresiva para favorecer el desplazamiento de la fauna silvestre y reducir la mortalidad incidental.

Capacitación al personal sobre la protección, y, en su caso, ahuyentamiento de fauna silvestre.

Está prohibida la introducción de fauna doméstica dentro del área del proyecto.

No se permite la caza furtiva, así como la captura o el aprovechamiento de ejemplares, partes o derivados de fauna silvestre.

Se establecerán límites de velocidad para los vehículos que circulen dentro del proyecto, mediante señalización y reglamento interno.

Suelo y subsuelo:

Retiro y conservación de la capa de suelo fértil para su posterior reutilización en las actividades de restauración.

Programación de las actividades de remoción de vegetación y despalde, preferentemente durante la época de estiaje.

Ejecución gradual de las actividades de desmonte para reducir los procesos erosivos.

Humectación de las áreas de suelo desnudo con agua tratada para prevenir la erosión.

Restauración de la cobertura vegetal en las áreas que no serán destinadas a obras permanentes.

Instalación de recipientes para la separación y almacenamiento temporal de residuos sólidos.

Recolección y disposición de los residuos en sitios autorizados.

No se permite el mantenimiento de vehículos y maquinaria dentro del área del proyecto.

Implementación del mantenimiento preventivo de maquinaria y equipo para prevenir derrames de sustancias contaminantes.

Instalación de sanitarios portátiles en una proporción mínima de uno por cada 20 trabajadores.

Se deberá contratar una empresa autorizada para el manejo y disposición final de los residuos peligrosos.

Se deberá contratar una empresa autorizada para el mantenimiento de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) y la disposición final de los lodos generados. Deberá disponer en sitios autorizados los lodos que se generen durante la operación del proyecto.

Aire:

Humectación periódica de las áreas de trabajo para reducir la emisión de polvos.

Se prohibirá la quema de residuos derivados de las actividades del proyecto.

Las actividades de construcción se realizarán en horario diurno.



Implementación del mantenimiento preventivo de maquinaria y equipo para controlar las emisiones de ruido y gases contaminantes.

Se respetarán los límites máximos permisibles de emisiones a la atmósfera y de ruido establecidos en la normatividad aplicable.

Se evitará mantener encendidos los motores de vehículos y maquinaria cuando permanezcan inactivos o durante tiempos prolongados de espera.

Agua:

Manejo y disposición adecuada de las aguas residuales y demás residuos líquidos generados durante las diferentes etapas del proyecto.

Contratación de una empresa autorizada para el mantenimiento de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.

Implementación del Programa de Rescate y Reubicación de Flora Silvestre para favorecer la recuperación de la cobertura vegetal y la conservación del recurso hídrico.

Paisaje:

Colocación de barreras físicas temporales durante las actividades de preparación del sitio y construcción, cuando resulte necesario.

Instalación de recipientes para la recolección y separación de residuos sólidos.

Humectación de las superficies de construcción para disminuir la generación de polvos.

Instalación de sanitarios portátiles para el personal.

Se prohibirá el mantenimiento de vehículos y maquinaria dentro del área del proyecto.

Retiro de maquinaria, equipo y materiales sobrantes al concluir las obras.

Recolección y disposición adecuada de los residuos generados durante la construcción.

Supervisión ambiental:

Implementación del Programa de Vigilancia Ambiental (PVA).

Capacitación del personal en materia de educación ambiental.

Colocación de señalización informativa y restrictiva para la protección de la fauna silvestre durante las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento.

Elaboración de registros diarios de seguimiento para verificar el cumplimiento de las medidas ambientales y documentar cualquier eventualidad que se presente durante el desarrollo del proyecto.

DECIMOSEGUNDO Previo al inicio de las obras y actividades del proyecto, el promovente deberá obtener la autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (CUSTF), de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y demás disposiciones aplicables.

DECIMOTERCERO En caso de resultar aplicables, el promovente deberá obtener, previo al inicio de las obras; las autorizaciones, licencias y permisos previstos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Comondú y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano, emitidos por la autoridad competente.



DECIMOCUARTO De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, párrafo cuarto de la LGEEPA, que establece que una vez evaluada la MIA-P, la Secretaría emitirá la Resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y 47, primer párrafo del su 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 ORE determina que la operación del proyecto, estará sujeta a la descripción contenida en la MIA-P, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

- 1) El promovente deberá mantener durante toda la vida útil del proyecto las áreas ajardinadas con especies nativas de la región, garantizando su conservación, reposición y mantenimiento permanente.
- 2) Está prohibida la introducción de especies vegetales invasoras o con potencial de desplazamiento de la vegetación nativa regional.
- 3) El promovente deberá conservar la permeabilidad de las áreas no construidas y evitar su pavimentación o sellamiento adicional.
- 4) Se deberá implementar de manera permanente un programa de ahorro y uso eficiente del agua en todas las instalaciones del proyecto.
- 5) En caso de no utilizar las aguas tratadas en el biodigestor para riego de áreas verdes, limpieza de patios o descarga de sanitarios, deberá informar a esta autoridad el uso que se les dará.
- 6) Los residuos sólidos urbanos generados durante la operación deberán separarse y transportarse al sitio que la autoridad municipal disponga para su disposición final.
- 7) En caso de generarse residuos peligrosos por actividades asociadas con el proyecto deberá registrarse en la SEMARNAT como generador y asegurarse de que se les de un manejo y disposición adecuada mediante empresas autorizadas conforme a la legislación aplicable.
- 8) Queda prohibida cualquier descarga de materiales, residuos, aguas jabonosas, solventes, pinturas o sustancias contaminantes al suelo o a los escurrimientos naturales.
- 9) Deberá mantener limpio el predio y sus áreas de influencia inmediata.
- 10) Está prohibido alimentar, capturar, perseguir, lesionar o dar muerte a ejemplares de fauna silvestre que eventualmente se presenten en el predio.
- 11) El promovente deberá evitar dirigir fuentes de iluminación hacia la zona costera para reducir las afectaciones a la fauna marina sensible, y prevenir disturbios en su comportamiento natural, particularmente durante periodos de actividad reproductiva o anidación de tortugas.
- 12) Se deberán realizar acciones periódicas de mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura para evitar deterioro visual, riesgos ambientales o afectaciones al paisaje.
- 13) El responsable ambiental deberá llevar una bitácora de seguimiento en la que se registren las acciones de mantenimiento, manejo de residuos, conservación de áreas verdes y atención de contingencias ambientales.





- 14) El promovente deberá presentar un informe de cumplimiento de términos y condicionantes al concluir las etapas de preparación y construcción.
- 15) Los informes deberán incluir evidencia fotográfica georreferenciada del estado de las áreas ajardinadas, manejo de residuos, mantenimiento de infraestructura y cumplimiento de las medidas ambientales.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

- 16) El promovente en caso de llevar a cabo el abandono del sitio deberá notificar a esta Secretaría con tres (3) meses de antelación para determinar las medidas de cierre aplicables al proyecto. Para ello, el promovente deberá presentar a esta ORE, 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. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que el promovente desista de la ejecución del proyecto.

DECIMOQUINTO De conformidad con lo previsto por los artículos 35 de la LGEEPA y 49 de su REIA, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en esta Resolución. Es obligación del promovente tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos, autorizaciones y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante la presente Resolución, ante otras autoridades en el ámbito de su competencia.

DECIMOSEXTO Si durante el desarrollo de la actividad de operación y mantenimiento se producen, por consecuencia de éstas, alguna afectación o daños a la fauna silvestre, inmuebles y/o al entorno de los vecinos como a la población en general, la responsabilidad de las medidas de carácter correctivo o preventivo, así como cualquier reparación correrá por cuenta del promovente, con independencia de informar a esta autoridad del evento para en su caso tomar medidas correspondientes.

DECIMOSÉPTIMO Queda bajo la más estricta responsabilidad del promovente la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que correspondan aplicar a la SEMARNAT y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

DECIMOCTAVO Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente Resolución. El incumplimiento de cualquiera de los Términos y/o Condicionantes invalidará el alcance de esta Resolución, sin perjuicio de las sanciones administrativas, civiles y penales aplicables.

DECIMONOVENO La SEMARNAT, a través de la PROFEPA, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución, conforme a los artículos 55, 59 y 61 del REIA.

VIGÉSIMO La presente Resolución podrá ser impugnada mediante recurso de revisión conforme a los artículos 176 de la LGEEPA y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.



VIGESIMOPRIMERO La Procuraduría Federal de Protección al Ambiente podrá realizar actos de inspección y vigilancia conforme a los artículos 161 al 169 de la LGEEPA y 55 del REIA.

VIGESIMOSEGUNDO No omito manifestar que a quien prestando sus servicios en materia de impacto ambiental faltare a la verdad, se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo dispuesto en la fracción IV, del artículo 420 Quáter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

VIGESIMOTERCERO La presente Resolución se emite bajo el principio de buena fe conforme al artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; en caso de falsedad, aplicarán las sanciones previstas en el artículo 420 Quáter del Código Penal Federal.

VIGESIMOCUARTO NOTIFÍQUESE este proveído a la ORPA de la PROFEPA para los efectos legales a que haya lugar.

VIGESIMOQUINTO NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a Banca MIFEL S A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero MIFEL, por conducto de su representante, el C. Edgard José Vargas Mendieta y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta ORE sita en calle Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo. En su caso notifíquese a las personas autorizadas: Ismael Arámbula García, Yeriley Hernández Garnica, Juan Carlos Arango Arandía o Iridian Yossel Hernández Flores al tel. [REDACTED] o al correo electrónico [REDACTED]

Así lo resolvió y firma

LA TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN
DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

DRA. CRISTINA GONZÁLEZ RUBIO SANVICENTE



- C.c.e.p. - Lic. Gloria Sandoval Salas. Titular Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.
- Lic. Julio Cesar García Vergara. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental
- Biol. Berenice Ramírez Cruz. Titular de la ORE para la Protección Ambiental de la PROFEPA en B.C.S.
C.c.p. - Expediente (SEMARNAT.4.S.1.075.2025)

CGRS/IABB/RLEM/HPCM/DASR



2026
año de
Margarita
Maza