



# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



- **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- **Identificación:** 03/MP-0023/12/21 - Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular [SEMARNAT-04-002-A]
- **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales tales como: 1) Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares.
- **Fundamento legal:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 102 y 106 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- **Firma TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN**  
**DRA. CRISTINA GONZALEZ RUBIO SANVICENTE**  

- **Fecha y número del acta de sesión:** ACTA\_13\_2025\_SIPOT\_2T\_2025\_ART 65\_FXXV en la sesión celebrada el 11 de julio del 2025.



Disponible para su consulta en:

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXVII/2025/SIPOT/ACTA\\_13\\_2025\\_SIPOT\\_2T\\_2025\\_ART65\\_FXXV.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXVII/2025/SIPOT/ACTA_13_2025_SIPOT_2T_2025_ART65_FXXV.pdf)



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

Edificio "Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro,  
C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Tel: 612) 12 3 93 00 <https://www.gob.mx/semarnat>



# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Clave de Proyecto: 03BS2021TD100  
Bitácora: 03/MP-0023/12/21

**Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.0630/25  
Asunto: Resolución en Materia de Impacto Ambiental**

La Paz, Baja California Sur, a 21 de abril de 2025

**SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE  
GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT  
POR CONDUCTO DE SU FIDEICOMISARIO  
C. JANET MARGARET KAUFMAN**

**PRESENTE**

**VISTO:** Para resolver el expediente con número **03/MP-0023/12/21** respecto al Procedimiento de Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular incluyendo sus anexos e información adicional, designados como **MIA-P** del proyecto denominado **"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"**, para realizar la regularización de obras (camino de acceso de terracería de 451.71 m<sup>2</sup>, una palapa de madera y palma con piso de grava y madera de 75.75 m<sup>2</sup>, una pérgola de madera para sombra de 18.58 m<sup>2</sup>, así como un sanitario con fosa séptica sin techo o paredes y con piso de concreto de 4.65 m<sup>2</sup>) y el cambio de uso de suelo, preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de una vivienda de tipo unifamiliar, de dos niveles con superficie de 53.47 m<sup>2</sup>, un patio/terraza de 33.84 m<sup>2</sup> de concreto y madera, un sistema de almacén de agua potable tipo tinacos con capacidad total de 10 mil litros, un sistema de tratamiento de aguas residuales tipo biodigestor modular de 2.23 m<sup>2</sup>, y un sistema de iluminación con paneles solares y cuarto de baterías de 6.00 m<sup>2</sup>, dentro de la Parcela 89 Z1 P1/1, con una superficie de 5,000.00 m<sup>2</sup>, a desarrollarse en el dentro del Ejido Cadejé, poblado de San Juanico, Subdelegación Municipal de San Juanico, Municipio de Comondú, Baja California Sur. Derivado de la solicitud presentada por la C. Janet Margaret Kaufman, fideicomisaria del Banco Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, **promovente** del proyecto.

*Handwritten notes:*  
-5202/150/25  
14/04/2025  
Perib...

**"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"**  
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



**2025**  
Año de  
**La Mujer  
Indígena**

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



Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, al Banco Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, se le designará el **Promovente**; a la actividad del proyecto se le designará el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información en alcance, serán designados como **MIA-P**.

## RESULTANDO

- I. Que con fecha 14 de diciembre de 2021, ingresó en la entonces Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur, el escrito libre 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, IX y X**, 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, Q y R**, 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 (RLGEEPAMEIA).
- II. Que con fecha 14 de diciembre de 2021, ingresó en la entonces Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur, el escrito libre mediante el cual la C. Janet Margaret Kaufman renuncia al derecho para presentar pruebas y/o alegatos en relación a los hechos asentados en el acta de inspección Núm. IA 073 21, de fecha 25 de agosto de 2021 y acuerdo de inicio de Procedimiento Administrativo y Ratificación de Medidas de Seguridad No. PFPA/10.1/2C.27.5/226/2021, de fecha 09 de diciembre de 2021.
- III. Que con fecha 15 de diciembre de 2021, se recibió en la entonces Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur el extracto del proyecto, publicado en el periódico "El Sudcaliforniano", con fecha de 15 de diciembre de 2021, conforme lo establecido en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA.
- IV. Que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/01/22 de la Gaceta Ecológica y en portal [https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2022/gaceta\\_01-22.pdf](https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2022/gaceta_01-22.pdf) en fecha 06 de enero de 2022, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000  
Tel: 612 123 9300 [www.qob.mx/semarnat](http://www.qob.mx/semarnat)

paa 2 de 50





Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 16 de diciembre 2021 al 05 de enero del 2022, 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 RLGEOPAMEIA y en uso de sus atribuciones que le confieren los artículos 3, inciso A, fracción II, sub inciso c), 41 y 42, fracción XXXV, Inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT, diera inicio a la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto.

- V. Que con fecha 12 de enero de 2022, una vez integrado el expediente del **proyecto** registrado con el número 03/MP-0023/12/21, la entonces Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur puso 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 RLGEOPAMEIA.
- VI. Que con fecha de 15 de febrero de 2022, la entonces Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur solicitó la Opinión Técnica de la MIA-P del proyecto a la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en B.C.S., (PROFEPABCS) con el fin de que informara si el proyecto se encontraba con procedimiento administrativo, mediante OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01.IA-043/2022 recibido en fecha 17 de febrero de 2022, y con fundamento en el artículo 24 del RLGEOPAMEIA y el *Acuerdo de Control* signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente de fecha 16 de junio de 2009.
- VII. Que con fecha 15 de febrero de 2022, la entonces Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur notificó y solicitó la opinión técnica del proyecto a las siguientes Dependencias, a fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera e hicieran las manifestaciones que consideraran oportunas, con fundamento en los artículos 33, de la LGEEPA y 25, del RLGEOPAMEIA por medio de los siguientes oficios:
- Oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.044/2022, dirigido al Ing. Marco Antonio Gutiérrez de la

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000  
Tel: 612 123 9300 [www.aob.mx/semarnat](http://www.aob.mx/semarnat)

pa 3 de 50



Rosa, Secretario de Planeación Urbana, infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de B.C.S. Dicha solicitud fue recibida el 17 de febrero del 2022.

- Oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.045/2022, dirigido a la Lic. Ileana Talamantes Higuera, Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Comondú. Dicha solicitud fue enviada vía Correo Electrónico el día 23 de febrero del 2022.

**VIII.** Que con fecha 02 de marzo de 2022, se recibió en la entonces Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur la respuesta por la PROFEPABCS, mediante Oficio PFFPA/10.1/8C.17.5/0198/2022, de fecha 24 de febrero de 2022, el cual cita entre otros asuntos:

... "Por lo anterior solicita se indique si el proyecto cuenta con algún procedimiento administrativo sin concluir o presente inicio de obra que después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que se cuenta esta Delegación, se encontró procedimiento administrativo número PFFPA/10.3/2C.27.5/0061-21 donde se emitió proveído número PFFPA/10.1/2C.27.5/226/2021 de fecha 09 de diciembre de 2021, misma que fue emplazada a procedimiento por lo siguiente:

1.- Por la vulneración a lo dispuesto por el artículo 28 fracción VII y IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y artículo 5 inciso O) y Q) del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, toda vez que no se cuenta con la correspondiente autorización en materia de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para realizar obras y/o actividades en Ecosistemas Costeros consistentes en: un camino interior de 80 x 4 metros (320 metros cuadrados), una palapa construida de madera, techo de palma, con piso de grava de 10 x 6 metros (60 m<sup>2</sup>) con un remolque motor home estacionado debajo de la palapa, una pérgola de madera y vara de hoja de palma de dátil, con piso de grava de 6 x 3 metros (18 m<sup>2</sup>), sanitario con fosa séptica impermeable con piso de concreto de 2 x 2 metros (4 m<sup>2</sup>) un tinaco para almacenamiento de agua, colocado en una base de concreto de 1 x 1 (1 m<sup>2</sup>), todo esto en un predio de 5,000 metros cuadrados.

No se omite indicar que esta Unidad Administrativa, está próxima a emitir la resolución administrativa sancionatoria correspondiente, a efecto de que la misma pueda continuar con el proceso iniciado ante esta Secretaría.

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

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

paa 4 de 50



*Con lo anterior se da cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo firmado por el órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la dirección General de coordinación de las Delegaciones de la PROFEPA, de fecha 1 de Junio de 2009.*

**IX.** Que el 25 de marzo 2022, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.124/2022, la entonces Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur, con fundamento en los artículos 35 Bis, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 22, del Reglamento de Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó al **promoviente** la siguiente información adicional:

1. Sobre el Capítulo II, de la MIA-P: Descripción del Proyecto, deberá precisar la siguiente información:

1.1 Indicar la superficie de construcción en sus distintos niveles y la superficie total de construcción del Proyecto.

1.2 Especificar cuál será la fuente de abastecimiento de agua potable, es decir, a qué acuífero pertenece el pozo de donde se abastecerán las pipas que transportarán el agua potable para consumo, misma que se almacenará en cisternas, durante la operación del Proyecto.

1.3 Presentar documentación que acredite al concesionario del pozo, la factibilidad de abastecer al Proyecto a través de pipas, el volumen de agua especificado en el numeral anterior, expresado en litros mensuales. Con los datos anteriores, deberá demostrar la factibilidad del abastecimiento del servicio de agua potable al Proyecto, durante su operación al 100% de su capacidad.

1.4 En relación al biodigestor que pretende instalar en el lote, para el tratamiento de aguas residuales del Proyecto, señalar el destino que se le dará al agua tratada, especificando si se verterán aguas tratadas a algún bien nacional. Además, deberá indicar de qué manera garantiza que el agua tratada cumpla con límites permisibles conforme a la Norma oficial aplicable respecto al destino que se le dé al agua tratada.

1.5 En relación al consumo de energía eléctrica durante la operación del Proyecto, señalar la capacidad total en MW del sistema fotovoltaico para la generación de electricidad.

2 Deberá presentar copia de Acuerdo de Resolución del expediente administrativo PFPA/10.3/20.27.5/0061-21, respecto del procedimiento instaurado por las obras relacionadas al Proyecto, emitido por la delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Baja California Sur.

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



**2025**  
Año de  
La Mujer  
Indígena

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

pa 5 de 50



- X. Que con fecha 10 de mayo de 2022, se recibió respuesta por la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales Gobierno de Baja California Sur. Mediante oficio SEPUIMM.OS.390/2022, el cual cita entre otros asuntos:

### OPINIÓN TÉCNICA:

"Esta Secretaría de planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales, considera que el proyecto "**Kaufman, San Juanico Baja California Sur**" es **FACTIBLE** en **Materia Ambiental**. Lo anterior siempre y cuando el proyecto en comento cumpla en todo momento con el marco jurídico ambiental y urbano aplicables".

- XI. Que el día 21 de septiembre de 2022, se recibió en la entonces Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur, el escrito de fecha 19 de septiembre de 2022, mediante el cual el **promoviente** ingresó la información adicional solicitada en el RESULTANDO IX.
- XII. Que mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.528/2022, del 30 de septiembre de 2022, la entonces Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur, le amplio el plazo de evaluación con el fin de analizar y evaluar la información adicional ingresada.
- XIII. Que en los anexos de la MIA-P y de la Información Adicional presentada por el Promoviente se encuentra copias de los siguientes oficios:
- Oficio DGP-0187/2021, del 05 de julio de 2021, emitido por la entonces Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Movilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur mediante el cual emiten Dictamen Técnico Favorable de Uso de Suelo Turístico.
  - Oficio B00.903.04.-1131, del 03 de agosto de 2021, emitido por la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua en el Estado de Baja California Sur mediante el cual manifiesta que el polígono de interés no es afectado por arroyo y/o escurrimiento de propiedad nacional bajo la custodia y administración de la Comisión Nacional del Agua.

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

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

paa 6 de 50



- Acuerdo de Resolución Administrativa Número PFFA/10.1/2C.27.5/036/2022, del 10 de marzo de 2022, emitido por la entonces Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur mediante el cual dictamina lo siguiente en el **RESUELVE PRIMERO, SEGUNDO PÁRRAFO:**
- "Se procede imponer multa a la C. JANET MARGARET ROBERTSON KAUFMAN... por la cantidad de \$ 43,299.00 (Cuarenta y Tres Mil Doscientos Noventa y Nueve Pesos 00/100 M.N.)..."
- Conmutación Núm: SC/00064/BCS/2022, del 18 de julio de 2022, emitida por la entonces Subprocuraduría Jurídica de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.

**XIV.** 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 y/o organizaciones no gubernamentales 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 II subinciso c), 41 y 42, fracción XXXV, Inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025; 4º, 5º fracciones II y X; 28, fracciones **VIII, IX y X**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º incisos **O, Q y R**, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45, fracción II, 47, 57, de su RLGEPEMIA 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 esta ORE-SEMARNAT-BCS en cumplimiento a lo establecido en el artículo 35, de la LGEEPA, una vez presentada la MIA-P inició el procedimiento de evaluación para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"  
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT





Ley, su RLGEEPAMEIA y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, por lo que una vez integrado el expediente respectivo, se sujetó a lo que establece el Ordenamiento Ecológico General del Territorio de B. C. S., y demás disposiciones jurídicas aplicables; asimismo se consideraron y evaluaron los posibles efectos de las obras y actividades en el ecosistema costero considerando el conjunto de elementos que lo conforman y no únicamente los recursos que en su caso serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el artículo 28, de la LGEEPA prevé la evaluación del impacto ambiental como el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a la que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente.

#### A. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Consiste en la regularización de un camino de acceso de terracería de 451.71 m<sup>2</sup>, una palapa de madera y palma con piso de grava y madera de 75.75 m<sup>2</sup>, una pérgola de madera para sombra de 18.58 m<sup>2</sup>, así como un sanitario con fosa séptica sin techo o paredes y con piso de concreto de 4.65 m<sup>2</sup> y la construcción de una vivienda de tipo unifamiliar (muy baja densidad), de dos niveles con superficie de 53.47 m<sup>2</sup>, un patio/terraza de 33.84 m<sup>2</sup> de concreto y madera.

Además contará con un sistema de almacén de agua potable tipo tinacos con capacidad total de 10 mil litros, un sistema de tratamiento de aguas residuales tipo biodigestor modular de 2.23 m<sup>2</sup>, y un sistema de iluminación con paneles solares y cuarto de baterías de 6.00 m<sup>2</sup>.

El proyecto consta de lo siguiente:

**Obras nuevas.** Una vivienda de tipo unifamiliar de dos niveles y superficie de 53.47 m<sup>2</sup>, un patio/terraza de 33.84 m<sup>2</sup> de concreto y madera, un sistema de almacén de agua potable tipo tinacos con capacidad total de hasta 10 mil litros, un biodigestor modular de 2.23 m<sup>2</sup>, paneles solares y cuarto de baterías de 6.00 m<sup>2</sup>. Estas obras nuevas se proyectan sobre una superficie total de 95.54 m<sup>2</sup>, lo que representa el 1.91% de la superficie total del predio, en su porción suroeste, y de la cual se

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

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

paa 8 de 50



# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



requerirá el cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF). Se contempla dejar una superficie de 4,353.77 m<sup>2</sup> como áreas naturales sin afectación alguna, lo que representa el 87.08% de la superficie total del predio.

**Instalaciones presentes.** Actualmente dentro del terreno se encuentra un brecha de terracería de 451.71 m<sup>2</sup>, una palapa de madera y palma y piso de grava de 75.75 m<sup>2</sup>, un remolque estacionado bajo dicha palapa, una pérgola de madera de 18.58 m<sup>2</sup>, y un sanitario con fosa séptica impermeable y piso de concreto de 4.65 m<sup>2</sup>, así como un almacén de agua tipo tinaco plástico colocado sobre una base de concreto de 1m x 1m en terreno natural. Estas instalaciones existentes se localizan dentro de una superficie total de 550.69 m<sup>2</sup>, lo que representa el 11% de la superficie total del predio, y de la cual se requiere regularizar en materia ambiental y su CUSTF, de acuerdo con lo estipulado por la PROFEPA en BCS.

Dosificación de superficies:

Elemento	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje Superficie (%)	Requiere desmonte	Tipo de construcción
Casita	53.47	1.07	Si	Mampostería, materiales naturales (adobe, madera)
Patio / terraza	33.84	0.68	Si	Concreto y madera
Palapa	75.75	1.52	No	Materiales naturales, concreto
Pérgola	18.58	0.37	No	Materiales naturales
<b>SUBTOTAL DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>181.64</b>	<b>3.63</b>		
VIALIDADES	451.71	9.03	No	terracería
SERVICIOS	12.88	0.26	Algunas	Mampostería, concreto, plásticos impermeables
<b>SUBTOTAL DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>464.59</b>	<b>9.29</b>		
<b>Superficie Total CUSTF (a solicitar y regularizar)</b>	<b>646.23</b>	<b>12.92</b>		<b>Algunas áreas</b>

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"  
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

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

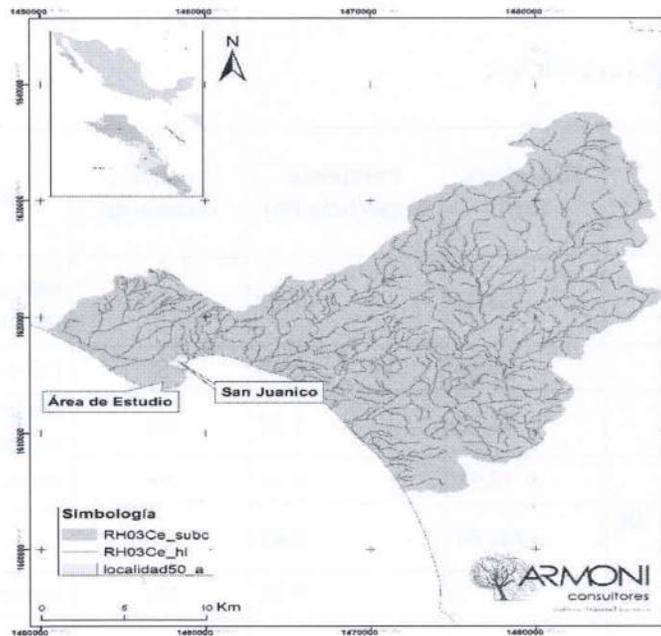
paq 9 de 50



Áreas en estado Natural /Ajardinadas	4,353.77	87.08	No	Plantas y materiales naturales (rocas, troncos, conchas)
<b>POLIGONAL PERIMETRAL ENVOLVENTE</b>	<b>5,000.00</b>	<b>100.00</b>		

## B. ASPECTOS ABIÓTICOS.

Para definir el Sistema Ambiental de Referencia, se tomó como tal a la Región Hidrológica RH-03 Baja California Suroeste (Magdalena), a la Cuenca "C" A. Mezquital - A. Comondú, específicamente los límites correspondientes a la Subcuenca "Ce" A. Mezquital, la cual cuenta con una superficie de 522.5 km<sup>2</sup> y a la microcuenca Punta Pequeña con superficie de 322.75104 ha.



**Clima.** En el área de estudio y su área de influencia, el tipo de clima que se registra corresponde a muy seco semicálido (BW<sub>hs</sub>), cuya temperatura media anual es entre 18°C y los 22°C con la temperatura media del mes más frío bajo los 18°C, el régimen de lluvias es en invierno.

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"  
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT





## Geología y Geomorfología.

Para el área donde se realizara el proyecto se presentan rocas volcánicas terciarias llamadas coladas de lava que cubren las partes altas de las sierras formando una serie de mesas distribuidas principalmente hacia la línea de costa del Pacífico. Hacia las partes topográficamente bajas hasta la línea de costa las coladas de lava cubren las rocas sedimentarias terciarias más jóvenes, en la región de Punta Eugenia, al sur de San Juanico, las lavas se extienden por la línea de costa hacia el noroeste en esta localidad se presentan lavas con estructura almohadillada, los derrames son fácilmente distinguibles en imagen de satélite a color y sobre fotografía aérea ya que cubren una superficie notable en el área de estudio.

Se encuentra dentro de la Discontinuidad Llanos de Magdalena. Esta discontinuidad fisiográfica se sitúa al centro-oeste del estado y está representada por una depresión fisiográfica. El proyecto se sitúa sobre una gran meseta que desciende levemente en dirección norte-sur, con elevaciones máximas de 10 msnm y mínimas que descienden abruptamente hasta el nivel del mar en la porción cercana a la costa (acantilado). La pendiente promedio es de  $1.98^\circ$ , aunque en la zona costera, alejada del proyecto más de 100 m, la pendiente es de poco más de  $21^\circ$ .

## Edafología.

En el área del proyecto se encuentra el tipo de suelo Arenosol sódico con Regosol arídico de textura gruesa ARso+RGad/1 (21-50 mm, menos del 18% de arcilla y más del 65% de arena).

## Hidrología.

Sin embargo, el área de estudio en la subcuenca A. Mezquital (RH03Ce) que forma parte de la Cuenca de A. Mezquital-A. Comondú (RH03C) dentro de la Región Hidrológica RH03 Baja California Sureste (Magdalena). En general el drenaje es paralelo o subparalelo, y los órdenes de corriente (Orden de Strahler) llegan a cinco.

## C. ASPECTOS BIÓTICOS.

Flora. En el SAR del proyecto la vegetación es de tipo matorral Sarcocrasicaule de neblina (MSN) (INEGI, 2016), que cubre la parte de la meseta costera en el sur de la cuenca; también se observa el área de asentamientos humanos correspondiente a la población de San Juanico.



En las tablas de enseguida se muestra el conteo total que existe en el proyecto.

Nombre común	Nombre científico
Palo Adán	<i>Fouquieria diguetii</i>
Copal	<i>Bursera hindsiana</i>
Pitahaya agria	<i>Stenocereus gummosus</i>
Frankenia, beso de mar	<i>Frankenia palmeri</i>
Lomboy	<i>Jatropha cinerea</i>
Liga	<i>Euphorbia misera</i>
Choya	<i>Opuntia cholla</i>
Casa rata	<i>Grusonia invicta</i>
Candelilla gorda	<i>Euphorbia lomelii</i>
Candelilla	<i>Euphorbia ceroderma</i>
Viejito	<i>Mammillaria dioica</i>
Biznaga	<i>Ferocactus peninsulae</i>
Mezcal pardo	<i>Agave datylio</i>
Mangle dulce	<i>Maytenus phyllanthoides</i>
Frutilla	<i>Lycium californicum</i>

Fauna.

Durante los trabajos en campo se identificaron las siguientes especies.

NOMBRE CENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	ESTATUS NOM 059
<b><i>Reptiles</i></b>		
<i>Aspidoscelis hyperythrus</i>	Huico de garganta naranja	
<i>Dipsosaurus dorsalis</i>	Iguana del desierto	
<i>Uta stansburiana</i>	Lagartija de mancha lateral norteña	A
<b><i>Aves</i></b>		
<i>Aphelocoma californica</i>	Chara Californiana	
<i>Campylorhynchus brunneicapillus</i>	Matraca del desierto	
<i>Caracara cheriway</i>	Caracara quebrantahuesos	
<i>Cathartes aura</i>	Zopilote aura	

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT





<i>Icterus cucullatus</i>	Turpial enmascarado	
<i>Lanius ludovicianus</i>	Alcaudón americano	
<i>Pandion haliaetus</i>	Águila pescadora	
<i>Polioptila caerulea</i>	Perlita grisilla	
<b><u>Mamíferos</u></b>		
<i>Sylvilagus audubonii</i>	Conejo del desierto	

## D. IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO IDENTIFICADOS POR EL PROMOVENTE.

### Alteraciones en la calidad del aire por emisión de partículas y gases.

ETAPA DE PREPARACIÓN. Las actividades principales que generan este impacto potencial se realizarían durante el trazo y delimitación de las distintas áreas del proyecto.

Las actividades de rescate/reubicación de flora previo a las acciones de desmonte, así como el desmonte mismo de las áreas luego de las medidas preventivas implementadas, podría generar polvos y emisión de partículas provenientes del equipo a utilizar, tal como retroexcavadora, camión de carga, y vehículos como camionetas tipo pick up para el retiro y traslado de los residuos vegetales producto del desmonte y despalle de las áreas autorizadas para su CUSTF hacia los sitios de disposición final (relleno sanitario de San Juanico). Estos vehículos y maquinaria podrían generar gases producto de la combustión de sus motores si no presentan los mantenimientos periódicos recomendados, lo cual se considera un impacto muy bajo negativo debido a la cantidad estimada a utilizar. Este impacto puede reducirse al utilizar camiones pipa para el riego de áreas previo al movimiento de tierras, utilizando agua de pozos de baja calidad para evitar emisión de polvos.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN. Durante los trabajos de nivelación y compactación de áreas habría generación de partículas en suspensión por los movimientos de suelo requeridos para la construcción de la vivienda unifamiliar, equipamiento de servicios, y rehabilitación de vialidades existentes. Sin embargo, dada la característica topográfica del proyecto de construir dentro de un predio prácticamente sin pendientes o desniveles importantes, se espera que dichos impactos se reduzcan al mínimo debido a que no requieren de grandes movimientos de tierra ni excavaciones mayores para su

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"  
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT

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

paa 13 de 50





construcción. Por otra parte, la emisión de gases de combustión fuera de los niveles permitidos podría ocurrir por el funcionamiento de vehículos y la maquinaria utilizada en esta etapa, si no se implementan acciones preventivas.

La limpieza de las áreas impactadas por la presencia de basura y residuos generados por las actividades propias de la construcción, podrá mejorar la calidad del aire en la zona y evitará la generación de tiraderos clandestinos de basura.

La conformación de áreas verdes con la vegetación rescatada previamente y que no fue desmontada, generará impactos positivos a la calidad del aire.

**ETAPA DE OPERACIÓN.** En la etapa de operación y mantenimiento del proyecto, no se prevé la emisión de gases y humos contaminantes de manera importante, ya que se contempla el uso de tecnologías de generación de energía limpia, y un par de vehículos personales como máximo que estarán en su mayor tiempo estacionados, y a los cuales se les brindará un mantenimiento preventivo periódico. La probabilidad de ocurrencia de la alteración de la calidad del aire durante las actividades de supervisión y mantenimiento del proyecto se considera muy baja, ya que las labores se realizarán de forma esporádica durante cortos lapsos y con poco personal y vehículos.

En la zona, la acción del viento y la ausencia de barreras físicas favorecen la dispersión de los contaminantes gaseosos y material particulado emitidos hacia el aire; la excelente circulación del viento en esta área minimiza las posibles afectaciones por este impacto a la calidad del aire en poblaciones y zonas cercanas, por lo que la intensidad del efecto de emisiones gaseosas y material particulado al medio sería muy baja.

### **Incremento en los niveles de ruido**

**PREPARACIÓN.** Durante la fase de preparación del sitio, las actividades de trazo y delimitación de áreas, así como el rescate, desmonte y despalme de áreas, y el movimiento y transporte de tierras y residuos producto de estas actividades, implican la operación de vehículos y maquinaria que podrían generar presiones sonoras de cierta magnitud; estas se consideran puntuales, por lo que las molestias que se ocasionarán a las personas de los alrededores del área generadora de ruido, son bajas.

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



**2025**  
Año de  
**La Mujer**  
**Indígena**

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000  
Tel: 612 123 9300 [www.aob.mx/semarnat](http://www.aob.mx/semarnat)

paa 14 de 50



**CONSTRUCCIÓN.** El nivel de ruido disminuye rápidamente con la distancia, por lo que el impacto será puntual en las áreas consideradas de influencia directa (predio del proyecto). La naturaleza del ruido a ser generado por el proyecto durante la etapa de construcción es de tipo transitorio y variable, y será producido por las actividades y equipos que operen durante los trabajos de nivelación, compactación de áreas, y la construcción de los elementos de la vivienda y servicios relacionados, así como el tránsito en la vía de acceso de terracería contigua al proyecto, por la movilización de trabajadores, materiales, equipos y desechos menores.

El impacto de afectación a la población circundante por incremento en los niveles de ruido durante la etapa de construcción se considera de muy bajo a bajo, debido a que la vía de acceso contigua al área del proyecto es de muy baja circulación, y los residentes de las áreas más cercanas al predio utilizan comúnmente la zona federal marítimo terrestre (ZOFEMAT) para transitar, la cual no colinda con el proyecto. El área de influencia del proyecto se caracteriza por tener actividades turísticas y pesqueras constantes, por lo que están acostumbrados a escuchar sonidos provenientes de este tipo de obras. El poblado de San Juanico se encuentra retirado del proyecto, a poco más de 1,400 m, por lo que el ruido a generar se percibirá en menor magnitud en dicha población.

**OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.** En la etapa de operación se identifican como fuentes de ruido la operación de los equipos y maquinas tales como compresores, generadores de energía, etc., clasificándolo como impacto negativo muy bajo, ya que se contempla implementar generación de energías limpias con paneles solares, por lo que sólo las bombas para distribución de agua podrían generar ruidos de baja magnitud.

### **Procesos erosivos, afectación al suelo por desechos, y alteraciones en su calidad.**

**PREPARACIÓN.** Las actividades propias de desmonte y despalme de las áreas sujetas y que se autorice su cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF), generarán impactos al suelo por propiciar procesos de erosión eólica principalmente, ya que las lluvias en la región son muy escasas y solo se dan si algún ciclón llegara a pasar cercano a la población, lo cual es muy poco probable según el histórico de trayectorias de estos procesos meteorológicos. Estos impactos negativos se reducirán al implementar acciones tendientes al rescate y reubicación de un porcentaje representativo (23%) de la flora nativa de la zona sujeta a CUSTF, así como dejar un

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"  
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT

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

pa 15 de 50



buen porcentaje del predio intacto y con vegetación nativa (87%), lo que permitirá mantener los servicios ambientales de retención de suelos, captación de agua, captura de CO<sub>2</sub> y producción de O<sub>2</sub>, entre los más representativos.

Existe el riesgo de ocasionar afectaciones puntuales a la calidad del suelo por una disposición inadecuada de residuos sólidos durante la etapa de preparación y construcción del proyecto, debido a una mala disposición de los mismos, acumulación potencial de desechos vegetales en áreas del proyecto producto del desmonte selectivo, y abandono de materiales que serían empleados para el desarrollo del proyecto, si no se tienen las acciones debidas y conductas adecuadas para el cuidado y concientización ambiental. La basura generada por los trabajadores del proyecto podría afectar las zonas naturales contiguas al mismo si no se implementan acciones para su recolección y disposición final.

**CONSTRUCCIÓN.** En esta etapa se requerirán de materiales principalmente pétreos, arenas y gravas para diferentes usos. La mayor parte de este material se espera obtenerlos del mismo predio; sin embargo de ser necesario se comprarán en bancos de material regionales autorizados. Los trabajos relacionados con la construcción de la vivienda y servicios relacionados continuarían ocasionando impactos negativos de bajos a medios en el suelo, de forma local y temporal. Estos impactos se ocasionarían por el tránsito de personal, maquinaria y vehículos involucrados en la construcción y movimiento de tierras. La intensidad del impacto asociado a la erosión del suelo es baja cuando se presentan suelos con una topografía plana o terrenos cuyas pendientes son muy bajas, característico de la zona de emplazamiento del proyecto, por lo que el impacto se considera bajo en esta etapa.

La deposición o defecación al aire libre en el área de trabajo y zonas aledañas al sitio del proyecto se originaría por la carencia de sanitarios suficientes y funcionales (buen estado, limpios y con un mantenimiento adecuado) y por la falta de costumbre de los trabajadores en usarlos. Dicho personal podría realizar sus necesidades fisiológicas al aire libre, afectando con esta acción a la calidad del aire y a la salud por la generación de malos olores, por contacto directo y zoonosis (Rodríguez-Ulloa *et al.*, 2018; Sun and Han, 2021), a la calidad del suelo, a la calidad del agua por la filtración de aguas residuales, y la calidad escénica. Sin embargo, esta actividad se prevendrá ya que

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



**2025**  
Año de  
**La Mujer  
Indígena**

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000  
Tel: 612 123 9300 [www.qob.mx/semarnat](http://www.qob.mx/semarnat)

paa 16 de 50



durante los trabajos de preparación y construcción del proyecto se rentarán sanitarios portátiles para su uso a razón de 1 por cada 10 trabajadores.

**OPERACIÓN.** En la fase de operación este impacto puede ocurrir por el manejo inadecuado de los insumos y sustancias producto de los trabajos de mantenimiento que se realicen a las diferentes áreas que conforman la vivienda unifamiliar. Asimismo, se podrían generar impactos potenciales por el desecho de residuos sólidos dentro y fuera del proyecto, si no se implementan acciones tendientes a prevenir este impacto. El impacto a considerar en esta etapa es bajo para este factor. El proyecto contempla el uso de medidas de prevención y la concientización ambiental de los propietarios y trabajadores para que dispongan en forma correcta los residuos que generen.

### **Afectaciones por desechos líquidos y calidad hídrica**

**PREPARACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.** En Baja California Sur el agua es un bien fundamental de subsistencia, y prácticamente toda ella se obtiene del subsuelo.

Durante las actividades propias de la construcción, las actividades podrían generar residuos sólidos que se depositen en zonas inadecuadas y que durante la temporada de lluvias (huracanes) se infiltren residuos tóxicos o contaminantes al acuífero de la zona por lixiviados. También se podría afectar el agua subterránea por posibles derrames accidentales de aceites y combustibles utilizados por la maquinaria durante las actividades de desmonte, nivelación y compactación de las áreas y construcción de la vivienda, si no se toman en cuenta previamente las acciones tendientes a disminuir estos impactos.

La defecación al aire libre (deposición) en el área de trabajo y zonas aledañas al sitio del proyecto se originaría por la carencia de sanitarios suficientes y funcionales (buen estado, limpios y con un mantenimiento adecuado) y por la falta de costumbre de los trabajadores en usarlos. Dicho personal podría realizar sus necesidades fisiológicas al aire libre, afectando con esta acción a la calidad del agua subterránea (contaminación de acuíferos) por la filtración de aguas negras; además esta actividad podría crear focos de contaminación y enfermedades infecciosas, lo cual fue descrito en apartado previo.

**OPERACIÓN.** Durante la etapa operativa, las actividades propias en una vivienda unifamiliar, así como el tránsito dentro y fuera de la misma, podrían provocar derrames

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"  
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT

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

pa 17 de 50





accidentales de aceites o combustibles, así como el vertido de basura tipo doméstica, si no se contemplan acciones de educación ambiental, manejo y disposición adecuada de residuos que se generen, así como el mantenimiento preventivo a los servicios relacionados con el proyecto.

Al igual que en la etapa anterior, sin un manejo adecuado sobre esta actividad se podría generar focos de infección dentro del proyecto y se favorecería la presencia de fauna nociva (moscas, cucarachas, etc.), además de afectaciones al suelo y agua subterránea.

### Calidad visual del paisaje

**PREPARACIÓN.** La pérdida de calidad visual ocurriría desde el inicio del proyecto por la movilización de materiales, equipo y vehículos, los cuales alteran la vista natural del paisaje desértico.

**CONSTRUCCIÓN.** El proyecto CKSJ contempla actividades de desmonte de las áreas que representan un 13% aproximadamente de todo el predio, incluyendo la superficie previamente modificada y en proceso de regularización. Se podría afectar principalmente a la vegetación de tipo matorral Sarcocrasicaule de neblina primaria en proceso de degradación, si no se implementan medidas para evitarlo, principalmente para aquella vegetación que se encuentre bajo alguna categoría de protección de acuerdo con la norma oficial NOM-059-SEMARNAT-2010 (dentro de las áreas sujetas a CUSTF no se encontraron especies de flora catalogadas en esta norma). En cuanto a la estabilidad de la flora en el predio del proyecto, ésta se considera primaria en proceso de degradación debido a zonas impactadas por la presencia de caminos peatonales de terracería usados por usos y costumbres de los pobladores, así como instalaciones previas en proceso de regularización ante autoridad competente, por lo que se implementarán medidas preventivas y de mitigación.

**OPERACIÓN.** El impacto de más valor se evaluó tanto en la etapa constructiva como en esta etapa del proyecto, ya que el proceso constructivo de una vivienda en las inmediaciones de San Juanico propiciará un impacto visual medio pero congruente con la vocación del suelo y características del poblado, sobre todo por su colindancia con la costa aunque alejado de la zona federal marítimo terrestre.

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000  
Tel: 612 123 9300 [www.aob.mx/semarnat](http://www.aob.mx/semarnat)

paa 18 de 50



## **Caracterización de los impactos ambientales identificados en el factor biológico. Pérdida de biodiversidad vegetal y afectación a especies de flora en protección.**

**PREPARACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.** Para todo proyecto constructivo que se lleve a cabo en áreas naturales de nuestro estado y del país, es importante evaluar los posibles impactos que se generen por la remoción total o parcial de la vegetación nativa del área de interés.

La vegetación presente en el proyecto corresponde a especies tipo matorral Sarcocrasicaule de neblina, de porte medio y bajo (alturas medias y bajas). Estas especies se encuentran bien representadas en toda la microcuenca hidrográfica Punta Pequeña, por lo que los impactos que se puedan generar por la remoción selectiva de plantas para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de zonas áridas fueron evaluados como bajos tanto en la etapa de preparación del sitio como en la construcción de la vivienda.

Durante la fase de preparación del sitio y construcción se deberá tomar en cuenta las posibles afectaciones que se producirían como consecuencia de la pérdida, fragmentación o alteración del hábitat natural, si no se implementan acciones preventivas que disminuyan estos posibles impactos. La presencia de especies con alguna categoría de protección según las normas oficiales (NOM-059-SEMARNAT-2010) podría verse comprometida en la región si se implementa el CUSTF. Sin embargo, los estudios en campo mostraron que no existen especies de flora en alguna categoría de protección según la norma oficial citada y su Modificación al Anexo Normativo aunque si hay especies identificadas dentro del predio consideradas de importancia ambiental y paisajística, por lo que se implementarán acciones tendientes al rescate y reubicación de un porcentaje del total de estas especies presentes hacia sitios dentro del proyecto considerados como áreas naturales y jardines.

Se implementarán acciones tendientes a disminuir los posibles impactos negativos sobre la biodiversidad tanto vegetal como faunística, implementando previo a los trabajos de desmonte de áreas, movimiento de tierras y procesos constructivos; acciones de selección, rescate y relocalización de ejemplares de flora y fauna nativa, mediante programas que se establezcan con indicadores medibles de su éxito, los cuales se someterán a su aprobación por la autoridad competente. La generación de residuos vegetales producto de las actividades del desmonte, luego de ser picado y

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"  
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



**2025**  
Año de  
**La Mujer  
Indígena**

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

pa 19 de 50



esparcido en áreas no sujetas a CUSTF dentro del proyecto para su uso como composta, beneficiará a la calidad del suelo haciéndolo más fértil para la generación de renuevos de vegetación, lo que generará posteriormente un hábitat para la fauna de la zona.

## **Afectación a la biodiversidad faunística.**

**PREPARACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.** Durante la etapa de preparación del sitio y construcción de proyecto, principalmente aquellas relacionadas con el cambio de uso de suelo, desmonte, y trabajos de nivelación y compactación de tierras, se podría afectar a especies de fauna nativa dentro y fuera del polígono en estudio, debido al atropello de las mismas, destrucción de madrigueras, nidos, y zonas de refugio de especies en estatus. La fauna es escasa en la zona de estudio debido a la cercanía con el centro poblacional de San Juanico, residencias, y vías de acceso de terracería, lo que disminuye considerablemente los posibles impactos que se generen sobre este factor.

Durante los trabajos de evaluación en campo solo se registró una especie en estatus de protección por la norma NOM-059-SEMARNAT-2010 (Lagartija de mancha lateral norteña *Uta stansburiana*, amenazada A) identificada de forma casual por avistamiento directo. Las aves conformaron el grupo más visible en la microcuenca (93%) y en el área del proyecto (69%), seguido de los reptiles (4% y 23% respectivamente) y los mamíferos menores (3% y 8% respectivamente).

**OPERACIÓN.** Durante la operación del proyecto de vivienda unifamiliar, se podría impactar a las especies que habitan en zonas naturales colindantes con el proyecto por efecto del ruido y tránsito de los residentes y vehículos por la zona, si no se toman medidas concernientes a la disminución de este impacto por ruido, y la concientización ambiental de los habitantes del proyecto.

De acuerdo con la opinión de investigadores expertos en Baja California Sur (Breceda *com. pers.* 2011), el dejar troncos y ramas secas de diámetro considerable en los sitios dentro de las áreas naturales y contiguos a todo proyecto, propicia el establecimiento de fauna nativa al utilizarlos como refugios y madrigueras, por lo que su impacto indirecto es positivo.

## **Corredores biológicos.**

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



**2025**  
Año de  
La Mujer  
Indígena

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

paa 20 de 50



# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Durante la fase de preparación, construcción y operación del proyecto, uno de los impactos potenciales a presentarse es la posible interrupción de corredores biológicos en la región. Esto sucedería si se construyen barreras físicas permanentes con aislamiento del área, y la zona se encontrara dentro de algún corredor biológico importante tal como una región terrestre prioritaria o un sitio prioritario terrestre para la conservación de la biodiversidad de acuerdo con la CONABIO *et al.* (2007).

También se podría ver afectada la población de aves si ésta es muy abundante y persistente en la zona de estudio.

Sin embargo, el proyecto no se encuentra dentro de algún sitio Ramsar, AICA, o región terrestre prioritaria. El área de estudio, San Juanico y toda la subcuenca hidrográfica se encuentra dentro de un sitio prioritario terrestre para la conservación de la biodiversidad con prioridad alta, pero está fuera de alguna Región Terrestre Prioritaria.

La zona de estudio se localiza contigua a un camino de terracería utilizado por usos y costumbres de los pobladores para trasladarse a las zonas de pesca, surfing y sitios de ocio ubicados al oeste del poblado de San Juanico; y existe infraestructura temporal para uso como descanso dentro del mismo predio (lo que fue manifestado en capítulos previos de este estudio y está en proceso de finiquitar su regularización ante PROFEPA-BCS). La restauración de sitios dentro del predio permitirá restablecer el componente de flora nativa mediante estrategias de reforestación con especies provenientes de las áreas sujetas a CUSTF.

La lejanía relativa con la línea de costa (más de 100 m aproximadamente) y la pendiente elevada localizada entre la ZOFEMAT (camino vecinal) y el cuerpo de agua (playa tipo acantilado), no permite la presencia de fauna marina importante que la utilice como sitio de refugio, anidación o descanso, ya que incluso las aves son continuamente dispersadas por el tránsito constante de vehículos y personas por el camino dentro de la franja de ZOFEMAT, y zonas de camping en la misma durante todo el año.

Tabla Resumida de impactos detectados y su valoración.

ETAPA DEL PROYECTO	IMPACTO DETECTADO	VALORACIÓN
Selección del sitio, cambio de uso de suelo	Calidad del aire por emisión de partículas y gases	Bajo negativo

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"  
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

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



y preparación del sitio.	Niveles de ruido	Bajo
	Procesos erosivos, afectación al suelo por desechos, y alteraciones en su calidad	Negativo
	Desechos líquidos y calidad hídrica	Bajo
	Calidad visual del paisaje	Bajo
	Pérdida de biodiversidad vegetal y afectación a especies de flora en protección	Bajo
	Biodiversidad faunística	Muy Bajo a Bajo
	Corredores biológicos	Adverso Bajo
Construcción	Calidad del aire por emisión de partículas y gases	Bajo
	Niveles de ruido	Muy Bajo
	Procesos erosivos, afectación al suelo por desechos, y alteraciones en su calidad	Bajo
	Desechos líquidos y calidad hídrica	Bajo
	Calidad visual del paisaje	Medio
	Pérdida de biodiversidad vegetal y afectación a especies de flora en protección	Bajo
	Biodiversidad faunística	Muy Bajo a Bajo
	Corredores biológicos	Adverso Bajo
Operación y Mantenimiento	Calidad del aire por emisión de partículas y gases	Muy Bajo
	Niveles de ruido	Muy Bajo
	Procesos erosivos, afectación al suelo por desechos, y alteraciones en su calidad	Bajo
	Desechos líquidos y calidad hídrica	Bajo
	Calidad visual del paisaje	Medio
	Pérdida de biodiversidad vegetal y afectación a especies de flora en protección	Bajo
	Biodiversidad faunística	Nulo
	Corredores biológicos	Adverso Bajo

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

En la MIA-P, el **Promovente** identifico medidas preventivas y de mitigación, mismas que se establecen como de cumplimiento obligatorio tal y como se indica en el TÉRMINO DECIMOTERCERO de la presente Resolución.

## F. ANÁLISIS TÉCNICO-JURÍDICO.

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

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

paa 22 de 50



1. Con base en el contenido de información de la MIA-P y dadas las características del proyecto, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales adversos y factibles de ser compensados y/o mitigados. En este sentido, los impactos ambientales adversos más significativos que ocasionará el desarrollo del proyecto y que fueron identificados por la promovente, se generarían durante la etapa de operación del proyecto.
2. Que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, de la LGEEPA, la SEMARNAT se sujetará a lo que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano, Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT), las Declaratorias de Áreas Naturales Protegidas y las demás Disposiciones Jurídicas que resulten aplicables conforme lo establece el artículo 35, de la LGEEPA.
3. Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de la Unidad Ambiental Biofísica 4 (UBA-4), Región Ecológica 2.32, Llanos de Magdalena.
4. El área del proyecto no se encuentra dentro de algún Área Natural Protegida competencia de la federación.
5. Si se da cabal cumplimiento a los Términos y Condicionantes previstos en la presente Resolución los efectos en el ecosistema que pudieran ser afectados podrán ser mitigados y/o compensados con las medidas preventivas, de mitigación y compensación incluidas en el presente resolutivo para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, particularmente en el Programa de Rescate y Reubicación de Flora Nativa para la superficie inicialmente autorizada.

En apego a lo anterior 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; 41 y 42, fracción XXXV, Inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025; 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracciones **VII, IX y X**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º incisos **O, Q y R**, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47 y 57 de su RLGEPEAMEIA en ejercicio de sus atribuciones.

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000  
Tel: 612 123 9300 [www.aob.mx/semarnat](http://www.aob.mx/semarnat)

paq 23 de 50



## RESUELVE

**PRIMERO.** Dar por atendida la solicitud de mérito y **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** la MIA-P para el proyecto denominado **"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"**, para llevar a cabo la regularización de obras (camino de acceso de terracería de 451.71 m<sup>2</sup>, una palapa de madera y palma con piso de grava y madera de 75.75 m<sup>2</sup>, una pérgola de madera para sombra de 18.58 m<sup>2</sup>, así como un sanitario con fosa séptica sin techo o paredes y con piso de concreto de 4.65 m<sup>2</sup>) y el cambio de uso de suelo, preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de una vivienda de tipo unifamiliar, de dos niveles, un patio/terraza de concreto y madera, un sistema de almacén de agua potable tipo tinacos con capacidad total de 10 mil litros, un sistema de tratamiento de aguas residuales tipo biodigestor modular y un sistema de iluminación con paneles solares y cuarto de baterías, dentro de la Parcela 89 Z1 P1/1, con una superficie de 5,000.00 m<sup>2</sup>, a desarrollarse en el dentro del Ejido Cadejé, poblado de San Juanico, Subdelegación Municipal de San Juanico, Municipio de Comondú, Baja California Sur.

### Descripción general de las obras y superficies a ocupar:

**Obras nuevas.** Una vivienda de tipo unifamiliar de dos niveles y superficie de 53.47 m<sup>2</sup>, un patio/terraza de 33.84 m<sup>2</sup> de concreto y madera, un sistema de almacén de agua potable tipo tinacos con capacidad total de hasta 10 mil litros, un biodigestor modular de 2.23 m<sup>2</sup>, paneles solares y cuarto de baterías de 6.00 m<sup>2</sup>. Estas obras nuevas se proyectan sobre una superficie total de 95.54 m<sup>2</sup>, lo que representa el 1.91% de la superficie total del predio, en su porción suroeste, y de la cual se requerirá el cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF). Se contempla dejar una superficie de 4,353.77 m<sup>2</sup> como áreas naturales sin afectación alguna, lo que representa el 87.08% de la superficie total del predio.

**Instalaciones presentes.** Actualmente dentro del terreno se encuentra un brecha de terracería de 451.71 m<sup>2</sup>, una palapa de madera y palma y piso de grava de 75.75 m<sup>2</sup>, un remolque estacionado bajo dicha palapa, una pérgola de madera de 18.58 m<sup>2</sup>, y un sanitario con fosa séptica impermeable y piso de concreto de 4.65 m<sup>2</sup>, así como un almacén de agua tipo tinaco plástico colocado sobre una base de concreto de 1m x 1m

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT. S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

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

paa 24 de 50



# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



en terreno natural. Estas instalaciones existentes se localizan dentro de una superficie total de 550.69 m<sup>2</sup>, lo que representa el 11% de la superficie total del predio.

Dosificación de superficies:

Elemento	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje Superficie (%)	Requiere desmonte	Tipo de construcción
Casita	53.47	1.07	Si	Mampostería, materiales naturales (adobe, madera)
Patio / terraza	33.84	0.68	Si	Concreto y madera
Palapa	75.75	1.52	No	Materiales naturales, concreto
Pérgola	18.58	0.37	No	Materiales naturales
<b>SUBTOTAL DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>181.64</b>	<b>3.63</b>		
VIALIDADES	451.71	9.03	No	terracería
SERVICIOS	12.88	0.26	Algunas	Mampostería, concreto, plásticos impermeables
<b>SUBTOTAL DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>464.59</b>	<b>9.29</b>		
<b>Superficie Total CUSTF (a solicitar y regularizar)</b>	<b>646.23</b>	<b>12.92</b>		<b>Algunas áreas</b>
Áreas en estado Natural /Ajardinadas	4,353.77	87.08	No	Plantas y materiales naturales (rocas, troncos, conchas)
<b>POLIGONAL PERIMETRAL ENVOLVENTE</b>	<b>5,000.00</b>	<b>100.00</b>		

**SEGUNDO.** Esta Resolución se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del Proyecto a desarrollarse en una superficie total de 5,000.00 m<sup>2</sup>, cuyo polígono se encuentra delimitado por las coordenadas UTM, Z12N, WGS84 de los vértices que se muestran en las siguientes tablas:

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"  
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT

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

paq 25 de 50



**2025**  
Año de  
**La Mujer Indígena**



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
Fracción Noroeste de la Parcela 89 Z1 P1/1						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
5001	5002	S 36°d52'11" E	100	5002	2,902,892.16	352,127.24
5002	5003	S 29°d55'38" W	54.4	5003	2,902,845.01	352,100.10
5003	5004	N 36°d52'11" W	100	5004	2,902,925.02	352,040.10
5004	5001	N 29°d55'38" E	54.4	5001	2,902,972.16	352,067.25
<b>SUPERFICIE = 5,000.000 m<sup>2</sup></b>						

**TERCERO.** La presente autorización del proyecto tendrá una vigencia de **10 (Diez) años** para las etapas de preparación del sitio y el cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas y de **30 (Treinta) años** para las etapas de operación y mantenimiento. Dicho plazo empieza a contar a partir de la notificación de la presente Resolución.

**CUARTO.** La vigencia del proyecto podrá ser renovada a solicitud del 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 el 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 primer párrafo de este Término. 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 PROFEPABCS, 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.** De pretender ampliarse en superficie, deberá presentar una MIA-P que justifique el Cambio de Uso de Suelo de Áreas Forestales en Zonas Áridas por medio de una correcta descripción de los parámetros de vegetación producto de un muestreo representativo de los polígonos a desarrollar, además de la inclusión del Programa de Rescate y Reubicación de Flora Nativa de la superficie a solicitar.

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"  
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT





# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



**SEXTO.** 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.

**SÉPTIMO.** El promovente queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del RLGEEPAMEIA y en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, deberá informar a esta ORE-SEMARNAT-BCS 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.

**OCTAVO.** El promovente en el caso que decida realizar modificaciones al proyecto, deberá solicitar la autorización respectiva a esta ORE-SEMARNAT-BCS, en los Términos previstos en los artículos 6º y 28, del RLGEEPAMEIA, 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-SEMARNAT-BCS, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

**NOVENO.** De conformidad con lo previsto por los artículos 35 de la LGEEPA y 49, de su RMEIA 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.

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.

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"  
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT

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

paq 27 de 50



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena



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.** La aplicación y cumplimiento de las Medidas Preventivas y de Mitigación propuestas en la MIA-P, son de carácter obligatorio para el promovente según lo establecido a continuación:

### Acciones y medidas de prevención, mitigación y/o compensación de impactos ambientales.

#### Componente fisicoquímico Fi

<i>MEDIDA: Disminuir alteraciones en la calidad del aire por emisión de partículas y gases</i>	
Componente:	Fi
Etapas de aplicación:	PS, CO, OP
Impacto potencial:	Generación de partículas suspendidas. Generación de gases. Posibles enfermedades respiratorias.
Carácter de la medida:	MP y MM
Especificaciones de la medida.	
Magnitud del impacto:	VIA promedio Bajo (-3.0)
Reducción del impacto	Si (-1.5)
Ente responsable:	Promovente, empresa contratista
Descripción: Durante las etapas de preparación del sitio y construcción, se podrán generarán polvos, humos y ruido, aunque de forma mínima. Todos los vehículos automotores y maquinaria que se empleen durante la etapa de construcción y operación deberán cumplir con un programa de mantenimiento periódico de acuerdo con las recomendaciones del fabricante, con objeto de estar en condiciones de cumplir con las normas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• NOM-041-SEMARNAT-2015. Nivel máximo permisible de gases contaminantes de escapes de vehículos que usan gasolina.</li> <li>• NOM-045-SEMARNAT-2006. Que establece los niveles máximos permisibles de</li> </ul>	

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT





opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel como combustible

Se debe evitar en lo posible la generación de polvos durante el transporte de materiales y tránsito de los vehículos dentro y fuera de la zona del proyecto, cubriendo el material con una lona o humedeciendo previamente el mismo para evitar impactos a la calidad del aire. Se establecerán límites de velocidad máxima permitida y se colocarán señalamientos, para evitar en lo posible levantar polvo. Adicionalmente, se realizarán riegos en vialidades de mayor tránsito con agua de baja calidad para consumo humano, cuando sea necesario, con el fin de mantener el suelo estable.

Con el fin de reducir el impacto del tráfico de maquinaria y equipo en la población aledaña de San Juanico respecto a la emisión de polvos a la atmósfera, se prevé dejar todo el material y equipo a utilizar dentro del terreno del predio del proyecto, y procurando circular por caminos poco transitados del poblado. Para el resguardo de materiales y equipo, se utilizarán las áreas previamente desmontadas y autorizadas para el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (CUSTF) del proyecto, o bien en el patio de maniobras del contratista, a fin de disminuir este impacto.

Para reducir las emisiones de humos a la atmósfera se requerirá a las empresas subcontratadas el brindar servicios de mantenimiento preventivo para toda la maquinaria, equipo y vehículos que trabajen para el proyecto, con el fin de garantizar que sus sistemas de control de emisiones de humos y reductores de ruido funcionen adecuadamente. Estos servicios deberán realizarse fuera de las áreas del proyecto durante la etapa constructiva, en sitios autorizados para ello ya sea en San Juanico o alguna otra localidad cercana. Se deberá cumplir con la verificación vehicular correspondiente al estado de donde están registrados los vehículos y con las NOM-041-SEMARNAT-2006 y NOM-045-SEMARNAT-2006.

En la Tabla VI-2 se desglosa los tipos de emisiones a la atmósfera que se estima se generen durante las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto. Se considera un factor de emisión de 0.00259 ton CO<sub>2</sub>/litro (Administration, 2010; Eggleston *et al.*, 2006; Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático, 2014), de tal forma que se estima una emisión de 45.2 ton de CO<sub>2</sub> en la etapa de preparación y construcción. En todo momento las emisiones a la atmósfera se mantendrán por debajo de los niveles máximos permisibles de emisiones de hidrocarburos y monóxido de carbono y de opacidad de humo de acuerdo a lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-042-SEMARNAT-2003, NOM-044-SEMARNAT-2006 y NOM-045-SEMARNAT-2006 publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fechas 06 de marzo de 2007, 07 de septiembre de 2005, 12 de octubre de 2006 y 13 de septiembre de 2007; y modificada su nomenclatura según el acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de Noviembre de 1994 (Diario Oficial de la Federación de México, 2005, 2015b, 2018).

Tabla VI-1. Tipo de emisiones a la atmósfera a generarse en la etapa de preparación del sitio y construcción por tipo de fuente.

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"  
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000  
Tel: 612 123 9300 [www.aob.mx/semarnat](http://www.aob.mx/semarnat)

paq 29 de 50





No.	TIPO DE MAQUINARIA	LITROS CONSUMO DIESEL/DIA	CONSUMO POR OBRA (HASTA 40 DÍAS HABILES)	TON. DE CO <sub>2</sub> EMITIDAS
1	Motoniveladora 16-H, de 275 hp.	125	5000	12.98
1	Camión Pipa de agua de 10 m3 de capacidad	25	1000	2.596
1	Retroexcavadora cargadora CAT 366 E 124 H.P.	75	3000	7.788
1	Tractor D6 o D8	100	4000	10.384
1	Camioneta de 3.0 ton	30	1200	3.1152
1	Camión de volteo de 7-14 m3	45	1800	4.6728
1	Compactador neumático	35	1400	3.6344
	TOTAL		17400	45.1704

Para la etapa de operación y mantenimiento, no se espera la generación de emisiones por combustión de motores ya que se utilizarán tecnologías limpias (paneles solares, biodigestor, etc.).

Para mitigar la generación de material particulado durante la construcción del proyecto de vivienda *in situ*, se humidificará el material, empleando para ello una pipa de agua para dichos trabajos, a razón de 1,440 litros de agua por m<sup>3</sup> de material removido. Se espera muy poca remoción de tierra y el uso de poca agua, debido a lo plano del terreno.

La maquinaria que se empleará para esta actividad debe estar en buen estado mediante la implementación de mantenimientos preventivos constantes para evitar la quema de combustible excesivo e inadecuado, el derrame de aceite u otras sustancias nocivas para el suelo. El mantenimiento deberá llevarse a cabo en los talleres autorizados para esta finalidad en la población de San Juanico, o cualquier taller autorizado designado por el promovente en las localidades cercanas; no se permitirá el brindar mantenimiento de maquinaria y vehículos dentro del proyecto, salvo los mínimos requeridos para movilizarlos hacia los talleres autorizados.

Para la etapa de operación y mantenimiento, las emisiones a la atmósfera provendrán del o los vehículos de los residentes, que por su número se estimaron en mínimos, y se mantendrán siempre en buenas condiciones mecánicas y con los equipos anticontaminantes necesarios.

En todo momento las emisiones a la atmósfera se mantendrán por debajo de los niveles máximos permisibles de emisiones de hidrocarburos y monóxido de carbono y de opacidad de humo de acuerdo a lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-042-SEMARNAT-2003, NOM-044-SEMARNAT-2006 y NOM-045-SEMARNAT-2006 publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fechas 06 de marzo de 2007, 07 de septiembre de 2005, 12 de octubre de 2006 y 13 de septiembre de 2007; y modificada su nomenclatura según el acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de Noviembre de 1994.

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT. S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT





# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



<i>MEDIDA: Disminuir los niveles de ruido</i>	
Componente:	Fi
Etapas de aplicación:	PS, CO, OP
Impacto potencial:	Contaminación sonora, molestias a los residentes de zonas cercanas, ahuyentado de fauna nativa.
Carácter de la medida:	MP, MM
Especificaciones de la medida.	
Magnitud del impacto:	VIA promedio Bajo (-2.6)
Reducción del impacto	Si (-1.2)
Ente responsable:	Promovente, Contratistas, Huéspedes.
<p><b>Descripción:</b></p> <p>En las etapas de preparación del sitio y construcción se llevarán a cabo las actividades correspondientes preferentemente en horarios diurnos, considerando en todo momento que los ruidos generados estén dentro de los rangos permitidos por las normas oficiales vigentes, debido a que en el área de influencia del proyecto se encuentra la población pesquera y turística de San Juanico, la cual estima como preciado un entorno tranquilo para el descanso de los turistas y residentes.</p> <p>Los operadores de vehículos y maquinaria que laboren en el proyecto deben cumplir con la norma: NOM-080-STPS-1993, que establece los periodos de exposición frente al ruido por parte de los trabajadores de la obra. Se debe proporcionar e inducir el uso de protectores auditivos para el personal que este expuesto a altos niveles de ruido en la etapa de construcción de la vivienda. Se estimó que los niveles de ruido durante esta etapa no rebasarán los 89 dB a una distancia de 10 metros del equipo y/o maquinaria. Este nivel de ruido ira disminuyendo con relación a la distancia, por lo que este nivel estará por debajo de los 60 dB en la zona periférica de San Juanico.</p> <p>Durante la operación del proyecto, y para evitar la generación de ruido por el uso de maquinaria y equipo con motores de combustión interna, se instalarán paneles solares y cuarto de baterías para la generación de energía eléctrica de la vivienda, dándoles mantenimiento de manera periódica para mantenerlos en óptimas condiciones de funcionamiento. Los niveles de ruido que sean producidos por los equipos presentes en la vivienda no deben sobrepasar los máximos permisibles según lo establecido por el Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Atmosférica Originada por la Emisión de Ruido. La intensidad de ruido se limitará a 79 dB para vehículos de menos de 3,000 kg de peso bruto.</p>	

*Handwritten blue marks and signatures*

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"  
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



**2025**  
Año de  
**La Mujer Indígena**

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



<i>MEDIDA: Disminuir los procesos erosivos</i>	
Componente:	Fi
Etapa de aplicación:	PS, CO
Impacto potencial:	Modificaciones en el perfil del suelo. Alteración del transporte de sedimentos por remoción de la vegetación.
Carácter de la medida:	MP, MM
Especificaciones de la medida.	
Magnitud del impacto:	VIA promedio Bajo (-3.4)
Reducción del impacto	Si (-2.3)
Ente responsable:	Promovente, Contratistas y técnicos.
<p><b>Descripción:</b></p> <p>Las actividades propias del movimiento de tierras en el proyecto serán mínimas, ya que el predio se localiza en un sitio con pendientes mínimas, siendo casi plano. Esto facilitará los trabajos de nivelación y compactación de tierras. Durante estas actividades se aplicarán riegos continuos con aguas de baja calidad, para evitar dispersión de polvos. El agua será suministrada por los operadores de la localidad quienes tienen las concesiones para su explotación y uso dentro del poblado, sin que se permita la participación de empresas externas que la abastezcan. Se solicitará la provisión de agua de pozos que presenten la menor calidad en cuanto a su potabilidad se refiere.</p> <p>Para disminuir los procesos erosivos por el CUSTF, previo a la actividad de desmonte se deberá implementar el Programa de rescate y reubicación de un porcentaje de flora nativa del proyecto, para evitar la afectación de especies que por su valor único y/o estatus de protección, requieran ser reubicadas hacia sitios dentro del área de estudio con similares características geomorfológicas, establecidas como áreas naturales en el proyecto. Este Programa será ingresado junto con el Estudio Técnico Justificativo (ETJ) para su revisión y autorización por la institución competente, el cual formará parte de los Términos que se establezcan en tal autorización. Se debe brindar el mantenimiento necesario a los ejemplares trasplantados de tal forma que se asegure una alta sobrevivencia, y se debe utilizar métodos y técnicas ya probadas en otros casos similares que aseguren su permanencia.</p> <p>Se realizará el desmonte del predio en forma progresiva y buscando no dejar secciones desprovistas de vegetación por periodos prolongados. Solo deberán desmontarse aquellas áreas solicitadas y autorizadas para su CUSTF y que forman parte del proyecto. Queda prohibido el desmonte o afectación de especies de flora fuera de las áreas autorizadas o del predio.</p> <p>Los residuos sólidos vegetales producto del desmonte de aquellas plantas que no se sometieron a rescate-reubicación previa, deberán picarse y esparcirse en las áreas naturales dentro del predio del proyecto, para que se incorpore al sustrato y funcione como composta.</p>	

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



**2025**  
Año de  
**La Mujer**  
**Indígena**

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 32 de 50



# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Se deberá tener cuidado con la flora nativa que no fue desmontada presente en las áreas naturales no autorizadas para CUSTF, pues se pretende que esta vegetación contribuya a mitigar los efectos de los procesos eólico e hídrico-erosivos. Se le informará al personal que labore en el proyecto, la prohibición de utilizar a las especies arbustivas para colgar herramienta de trabajo, afectarlas con navajas, clavos, cuchillos, o alguna otra herramienta punzocortante.

Se deberá evitar la acumulación de tierra y materiales pétreos, derivados del proceso constructivo, en sitios con vegetación nativa y zonas no autorizadas para su CUSTF, así como zonas cercanas a cauces de arroyo, playa o ZOFEMAT, para evitar su dispersión y afectación a cuerpos de agua. Los sitios de acumulación de materiales naturales deben ser designados previamente y serán zonas autorizadas para su CUSTF de nula cubierta vegetal dentro del predio, sin afectar predios contiguos.

La maquinaria que se empleará para esta actividad debe estar en buen estado, implementando mantenimientos preventivos programados para evitar el derrame de aceite u otras sustancias nocivas en el suelo. El mantenimiento deberá llevarse a cabo en los talleres autorizados para esta finalidad en el poblado de San Juanico o cualquier taller autorizado designado por el Promovente, y debe constar copia de documento que lo compruebe.

**MEDIDA: Evitar la contaminación del suelo por residuos sólidos y peligrosos.**

Componente:	Fi
Etapa de aplicación:	PS, CO, OP
Impacto potencial:	Alteración del paisaje natural. Generación de focos de contaminación y enfermedades. Contaminación del agua del subsuelo.
Carácter de la medida:	MP
Especificaciones de la medida:	
Magnitud del impacto:	VIA Bajo (-3.5)
Reducción del impacto	Si (-2.3)
Ente responsable:	Promovente, contratistas, residentes.

**Descripción:**

Residuos sólidos.

**Preparación del sitio y construcción.** Antes de iniciar actividades relacionadas con la preparación del sitio y construcción, se brindará una plática a los trabajadores con relación al contenido de los procedimientos y su responsabilidad en el cumplimiento de los lineamientos de protección al medio. Esta plática tendrá como objetivo principal dar a conocer a todo el personal involucrado en esta etapa, del cumplimiento de los Términos y Condicionantes que en materia ambiental se decretaron por autoridad competente, así como la importancia de su

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"  
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



**2025**  
Año de  
**La Mujer**  
**Indígena**

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



cumplimiento y las consecuencias de no hacerlo. En campo, los trabajadores deberán recolectar diariamente sus desechos en bolsas y los depositarán en un sitio que se designe para su acopio temporal, dentro de recipientes plásticos o metálicos marcados, con bolsa en su interior y tapados. No se deberá aplicar ningún producto químico que impida o limite el crecimiento de la capa vegetal. Se deberá restringir la remoción de la vegetación y las actividades de excavación y nivelación al área de proyecto autorizada para su CUSTF. Se utilizará el material producto de las excavaciones en acciones de relleno dentro del proyecto.

En la construcción de la vivienda se espera la generación de residuos sólidos como cartón, pedacería de block, material pétreo y terrígeno residual, bolsas de cemento, material de embalaje, entre otros materiales utilizados. Estos se depositarán temporalmente dentro de un sitio como patio o almacén a cielo abierto, cercado con malla plástica o algún otro material que evite la dispersión de estos por acción del viento, para posteriormente disponerlos en el relleno sanitario de la población.

El manejo de residuos peligrosos deberá cumplir con lo dispuesto en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos (**LGPyGIR**) y su Reglamento (últimas reformas) (Diario Oficial de la Federación de México, 2014, 2015a), así como con las Normas Oficiales Mexicanas NOM-052-SEMARNAT-2005 y NOM-054-SEMARNAT-1993. Se capacitará al personal en la clasificación y separación de residuos peligrosos y no peligrosos. Los residuos peligrosos deberán ser almacenados en contenedores con tapa y deberán indicar la naturaleza del residuo y compatibilidad. Asimismo deberán estar etiquetados indicando el nombre del residuo peligroso, características de peligrosidad y fecha de ingreso. El manejo y disposición final de los residuos peligrosos deberá estar a cargo de una empresa autorizada en su manejo. En caso de ocurrir un derrame accidental durante alguna etapa del proyecto, deberá atenderse de inmediato usando material absorbente para minimizar la cantidad de suelo contaminado. De acuerdo con la descripción del proyecto y su naturaleza, no se espera la generación de este tipo de residuos que ponga en riesgo al ambiente. Por la cuantía de los residuos y naturaleza del proyecto, no es necesario que el Promoviente se registre como pequeño generador de residuos peligrosos ante la autoridad competente.

Para el suministro de combustible al equipo y maquinaria a utilizar en la etapa de construcción, se recomienda realizarlo frecuentemente en los lugares destinados para ello fuera del área del proyecto (sitios autorizados en San Juanico o en Cd. Insurgentes). Esta medida evitará un derrame de combustible en las áreas donde se construirá la vivienda y una posible contaminación del suelo y subsuelo.

Asimismo, se deben realizar actividades tipo rondines periódicos en las áreas de influencia del proyecto, a fin de retirar todo tipo de residuo sólido que haya sido movido por acción del viento durante los trabajos de construcción del proyecto, para mantener el paisaje lo más natural posible. Se deberá concientizar al personal que labore en las diferentes etapas del proyecto sobre la importancia de trabajar en un sitio limpio y los beneficios que esto conlleva. Para los residuos sólidos urbanos, se colocarán contenedores con bolsa plástica en su interior

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT





# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



y tapa, en cada uno de los frentes de trabajo, verificando continuamente su buen estado, y estarán debidamente etiquetados para su recolección. Ésos residuos se separarán en orgánicos e inorgánicos, y en la medida de lo posible, los inorgánicos a su vez se separarán en categorías susceptibles a ser reusadas o recicladas, tales como: papel, vidrio, madera, plástico, aluminio, entre otras categorías. Todos los residuos sólidos generados deberán disponerse continuamente en el relleno sanitario de la localidad, utilizando para ello vehículos del proyecto, ya que la población de San Juanico solo cuenta con una sola camioneta tipo redilas para dar este servicio. El almacenamiento y manejo de los residuos urbanos será de acuerdo con lo dispuesto en la LGPyGIR y su Reglamento.

Queda prohibido tirar basura, desperdicios, o cualquier otro residuo en cuerpos de agua o cauces de arroyo.

**Operación.** Al igual que en las etapas anteriores, la basura que se genere durante la operación del proyecto, se almacenará temporalmente en la vivienda, y se dispondrá en el relleno sanitario de San Juanico de forma periódica. Se deberán disponer contenedores para residuos sólidos urbanos en la vivienda, y contar con tapadera para evitar dispersiones y atracción de fauna nociva. Queda prohibido disponer la basura en sitios no autorizados. La disposición final deberá realizarla por cuenta propia o bien mediante subcontrato con personal dedicado a ello en la localidad, cerciorándose que sea dispuesta en el relleno sanitario.

*MEDIDA: Evitar la alteración en la calidad del agua por residuos líquidos y contaminación de cuerpos de agua.*

Componente:	Fi
Etapas de aplicación:	PS, CO, OP
Impacto potencial:	Posible obstrucción de escurrimientos superficiales. Contaminación potencial de aguas.
Carácter de la medida:	MP
Especificaciones de la medida:	
Magnitud del impacto:	VIA promedio Bajo (-2.6 y -2.9)
Reducción del impacto	Si (-1.0 y -1.7)
Ente responsable:	Promovente, contratistas, residentes de la vivienda.

Descripción:

Obstrucción de cauces de arroyo.

El proyecto se localiza al final de la microcuenca exorreica Punta Pequeña, la cual drena sus aguas hacia el mar. Dentro del polígono general del proyecto no existen corrientes de agua permanentes o cauces de arroyo temporales de importancia, o de índole federal, por lo que

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

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

paq 35 de 50



no se requiere de obras de protección o control de erosión de los mismos. Con respecto al cuerpo marino contiguo al proyecto (Bahía de San Juanico en el Océano Pacífico) y su zona costera, no se contempla el uso o actividades que lo afecten de manera directa ya que el proyecto se localiza a más de 100 metros alejado de éste, y NO colinda con ZOFEMAT. Durante todas las etapas del proyecto, queda prohibido el verter desechos de cualquier índole al mar y la zona costera.

#### Contaminación por aguas residuales.

Durante las etapas de preparación del sitio y construcción, se colocarán sanitarios ecológicos portátiles en las áreas de mayor actividad del proyecto, a razón de 1 por cada 10 trabajadores, a los que se les dará mantenimiento constante por parte de un proveedor debidamente registrado, mientras duren estas etapas. Esto se realizará con el fin de evitar la deposición al aire libre (fecalismo). Para el área de ubicación de los sanitarios ecológicos portátiles, deberá seleccionarse un sitio con baja o nula cobertura vegetal en el área del proyecto. Se deberá tomar en cuenta aquellas áreas que estén alejadas 50 m o más de cualquier cuerpo de agua, playa, mar, derramadero o cauce seco de arroyo. Se recomienda obligar a todo el personal a hacer uso de éstos, prohibiendo efectuar sus necesidades fisiológicas en zonas naturales dentro y fuera del proyecto. Se deberá establecer un estricto mantenimiento permanente de los sanitarios ecológicos por parte de la empresa arrendadora, y obtener evidencia de ello para su presentación en los reportes e informes que requiera la autoridad competente.

Durante la operación, el proyecto contempla la construcción de la red de drenaje de aguas residuales y el tratamiento de las mismas, mediante la instalación de un biodigestor doméstico modular de concreto armado prefabricada o plástico rígido, totalmente impermeable con capacidad de 1,500 galones por día (5,678.12 l/día o 0.06 lps), estimando un requerimiento máximo de 1 módulo para un estimado en máxima ocupación de 266 gal/día (1,008 l/día) de aguas residuales generadas en el Proyecto. El agua tratada podrá almacenarse para su re-utilización en el riego de áreas verdes, cumpliendo con los límites máximos permisibles de las normas oficiales vigentes (Diario Oficial de la Federación, 1998). Se contará con un drenaje de servicios (sanitario, regadera, servicios, cocina, etc.) de la vivienda, el que se conectará al biodigestor modular propuesto.

Asimismo, el proyecto se localiza a poco más de 100 m de la Bahía de San Juanico o Scorpion Bay, y que debido a los bienes y servicios ambientales que presta, se ha posicionado como un sitio de interés internacional para su visita, por lo que las conductas ambientales que se sugiere presenten tanto los trabajadores en las etapas de preparación y construcción, como los residentes y empleados de la vivienda durante su operación, también las manifiesten en cualquier sitio al que acudan estando en San Juanico, propiciando así una cultura de cuidado y protección ambiental.





# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



<i>MEDIDA: Disminuir alteraciones en la calidad visual del paisaje</i>	
Componente:	Fi
Etapas de aplicación:	PS, CO, OP
Impacto probable:	Perdida de la calidad visual del paisaje por obras y edificación. Desmonte selectivo.
Carácter de la medida:	MP, MM
Especificaciones de la medida.	
Magnitud del impacto:	VIA promedio Medio (-4.1)
Reducción del impacto	Si (-2.6)
Ente responsable:	Promoviente, contratista, residentes y empleados de la vivienda.

### Descripción:

El elemento más importante en la promoción del destino turístico-deportivo de San Juanico, y por lo cual es apreciado, es su paisaje natural, por lo que es de interés del promoviente el mantener dicho atributo al máximo valor para él mismo y la población y turismo en general.

Para evitar las actividades de deposición antrópica al aire libre por el personal que labore durante las etapas de PS y CO del proyecto, se instalará 1 sanitario ecológico portátil, a razón de uno por cada 10 trabajadores, el cual debe tener un depósito impermeable y sistema de desinfección para evitar generación de malos olores. Para el área de ubicación de los sanitarios ecológicos portátiles, deberá seleccionarse un sitio con baja o nula cobertura vegetal en el área del proyecto, principalmente en las áreas CUSTF autorizadas. Se deberá tomar en consideración el uso de aquellas áreas que estén alejadas 50 m o más de cualquier escorrentía intermitente, derramadero, cauce seco de arroyo o cuerpo de agua marino.

Se recomienda obligar a todo el personal a hacer uso de estos sanitarios portátiles, prohibiendo efectuar sus necesidades fisiológicas en zonas naturales dentro y fuera del proyecto. Se deberá establecer un estricto mantenimiento permanente de los sanitarios ecológicos por parte de una empresa arrendadora debidamente registrada para prestar dicho servicio.

Los materiales constructivos por utilizar son compatibles con el entorno, los cuales armonizarán con el paisaje del sitio. Los materiales, equipo y maquinaria que se utilicen en el proyecto en cualquiera de sus fases, deberán resguardarse en un área específica dentro del predio, recomendando el uso de zonas previamente impactadas o autorizadas para su CUSTF, para evitar afectaciones mayores.

Queda estrictamente prohibido tirar basura, desperdicios, o cualquier otro residuo a cielo abierto en cuencas, cauces, cuerpos de agua, arroyos, vía pública y zonas prioritarias para la conservación, o con presencia de flora y fauna protegidas o no por la NOM-059-SEMARNAT-2010, así como la acumulación de materiales pétreos y sedimentos en cualquier volumen, excepto aquellos que tengan como finalidad el dotar de materiales para la

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"  
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT

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

paa 37 de 50



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena



construcción de la vivienda. Asimismo, queda prohibida la quema de cualquier tipo de desperdicio o residuos.

Durante la operación de la vivienda, se recomienda utilizar materiales con texturas y colores acordes con el paisaje natural circundante, que no resalten sobre el mismo o rompan la estética visual del entorno. Si bien no existe un plan de desarrollo local para la zona, es importante ajustarse a las recomendaciones y especificaciones de construcción que establezcan las autoridades estatales y municipales.

Se deberán construir todos los elementos en las densidades descritas en este proyecto, no rebasando los lineamientos establecidos en los reglamentos de construcción, imagen visual y programas de desarrollo urbano aplicables.

A fin de no alterar el paisaje natural de la zona costera, deberán utilizar el acceso propuesto en el proyecto, y no abrir nuevos caminos o accesos distintos a los existentes descritos y solicitados en este proyecto.

Se recomienda que la flora nativa rescatada sea utilizada para conformar las áreas verdes (naturales) del proyecto, y pueda servir como una barrera viva contra la dispersión de polvos finos, así como generar una zona visual natural.

### Componente Biótico

*MEDIDA: Disminuir la pérdida de especies en estatus de protección y la biodiversidad vegetal.*

Componente:	Bi
Etapas de aplicación:	PS, CO
Impacto potencial:	Posible afectación a especies protegidas, pérdida de biodiversidad, pérdida de servicios ambientales relacionados.
Carácter de la medida:	MP, MM, MC
Especificaciones de la medida.	
Magnitud del impacto:	VIA promedio Bajo (-3.5 y -3.3)
Reducción del impacto	Si (-1.2 y -1.9)
Ente responsable:	Promovente, contratistas, trabajadores.

#### Descripción:

Dado que el proyecto CKSJ requiere del cambio de uso de suelo en terrenos forestales (**CUSTF**) con vegetación de zonas áridas durante las etapas de preparación y construcción de la vivienda unifamiliar, solo se desmontarán aquellas áreas que estrictamente lo requieren y que se autoricen, no sin antes implementar las siguientes medidas preventivas y de mitigación:

1. Rescatar y reubicar un porcentaje de las especies vegetales presentes en las áreas sujetas a CUSTF, conforme al programa de rescate y reubicación de flora nativa que se adjunte al estudio técnico justificativo (**ETJ**) correspondiente, tomando en cuenta los estudios y resultados de los análisis realizados en campo, relacionados con la





biodiversidad vegetal, índice de valor de importancia, densidades estimadas y especies en estatus en el proyecto.

2. Reubicar y reforestar áreas impactadas dentro del proyecto, con las especies de flora rescatada.
3. Dar en donación a personas, instituciones y empresas que lo requieran, ejemplares de flora de zonas sujetas a CUSTF, luego de cumplir la cuota de rescate y reubicación establecida en el programa respectivo, y cumpliendo con lo establecido en la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (**LGDFS**) y su Reglamento vigente, utilizando códigos de identificación para acreditar la legal procedencia de dichas materias primas autorizadas (remisiones forestales).
4. Triturar y colocar en los sitios no afectados por CUSTF dentro del predio del proyecto, el material producto del desmonte, así como troncos y restos vegetales que podrán ser usados como hábitat y refugio de fauna nativa, conforme a las recomendaciones de especialistas en la materia.
5. Se deben aplicar técnicas efectivas para las especies de flora silvestre que serán rescatadas, con el fin de lograr al menos el 80% de sobrevivencia, y utilizar métodos y técnicas ya probadas en otros casos similares que aseguren su permanencia.
6. Realizar tanto el rescate de flora como el desmonte del terreno de forma direccionada y paulatina. Se realizará el rescate de flora de acuerdo a lo especificado en el ETJ, en el programa de Rescate autorizado, y en las condicionantes establecidas en las autorizaciones en materia ambiental y forestal que emita la institución competente.
7. Para el presente proyecto se ejecutarán actividades de rescate de ejemplares arbóreos jóvenes de porte sano, menores a 3.0 m de altura; ejemplares de tipo craso o suculento en buen estado de conservación y menores a 4.0 m de altura; y ejemplares arbustivos menores a 1.5 m de altura y con buen estado de conservación, sin afectaciones por ramoneo de animales.
8. Las actividades de rescate en particular pretenden salvar los individuos que se verán afectados de acuerdo a los registros de campo, principalmente las especies de la tabla VI-3, que se identificaron dentro del área solicitada para su CUSTF, sin tomar en cuenta las áreas previamente afectadas y regularizadas ante autoridad competente. En cuanto a la presencia de especies vegetales bajo régimen de protección no se encontraron tanto en el área del proyecto como en los muestreos en los puntos de control en la microcuenca. Lo anterior se verificó con lo referido en la Norma Oficial NOM-059-SEMARNAT-2010, en su Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019 en el Diario Oficial de la Federación de México (Diario Oficial de la Federación de México, 2010, 2015c, 2019). Deberá rescatarse cualquier especie de flora silvestre

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000  
Tel: 612 123 9300 [www.qob.mx/semarnat](http://www.qob.mx/semarnat)

pag 39 de 50



**2025**  
Año de  
**La Mujer  
Indígena**



presente dentro del área sujeta a CUSTF que se encuentre registrada en la citada norma y que no hubiese sido listada.

De las demás familias se rescatará los ejemplares de las 3 especies con mayor Índice de Valor de Importancia de los estratos arbóreos y arbustivos; especies endémicas, de alto valor ecológico, importancia económica o cultural. Es deseable que se rescaten todos aquellos individuos que sean, por su tamaño y porte, aptos de ser rescatados con el propósito de mejorar la cobertura, sin exceder el promedio de individuos por hectárea, estimados en el Estudio Técnico Justificativo.

Los ejemplares rescatados, se resguardarán en áreas en estado natural dentro del predio y en áreas ajardinadas ya definidas en el Proyecto, por lo que no se habilitarán viveros provisionales dentro del mismo.

Con lo anterior se incrementará la cobertura vegetal de las áreas de conservación del Proyecto, lo cual incidirá directamente en la retención de suelo fértil y evitar su pérdida por erosión, se propiciará la recarga de agua del acuífero y mantenimiento de la biodiversidad.

Para su extracción se usaran máquinas como retroexcavadora y/o grúa con motor a diésel según la dimensión de la especie a trasplantar. Algunos ejemplares arbustivos de bajo porte se podrán extraer de forma manual con pico y pala, cuidando siempre de no lastimar al sistema radicular y con el menor estrés hídrico y térmico (riegos previos y protegidas del sol).

Para su transporte hacia los sitios de trasplante en las áreas en estado natural o ajardinada del proyecto, se usaran camiones tipo plataforma con motor a diésel, o camionetas tipo redilas.

Estas actividades la realizará una cuadrilla de personal especializado, supervisado por el forestal o profesional designado por el Promovente.

9. Se deberá tener cuidado con la flora nativa que no fue desmontada y presente fuera de áreas CUSTF del proyecto, pues se pretende que ésta vegetación contribuya a mitigar los efectos de los procesos eólico e hídrico-erosivos. Se le informará al personal que labore en el proyecto, la prohibición de utilizar a las especies arbóreas para colgar herramienta de trabajo, afectarlas con navajas, clavos, cuchillos, o alguna otra herramienta punzocortante.

Se realizarán reportes periódicos que evidencien las estrategias implementadas, y los indicadores que validen el éxito de éstas. Dichos reportes se enviarán a la autoridad competente en los plazos que determine la misma.

Para evitar poner en riesgo la flora nativa y su biodiversidad, no se debe realizar el aprovechamiento extractivo de especies endémicas e incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 (excepto aquellas sujetas a donación para áreas verdes previo cumplimiento de obtención de códigos de identificación), así como los fósiles y vestigios arqueológicos tales como, puntas de flecha, pedernales, ofrendas, entre otros, sin la autorización que expida la autoridad correspondiente.

Es importante capacitar al personal que estará involucrado en las actividades de

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

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

paa 40 de 50



# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



mantenimiento, para que transiten por los caminos existentes y autorizados dentro y fuera del proyecto, con precaución y a baja velocidad, evitando con ello el derribo de flora nativa. Finalmente, como medida de compensación, se realizará ante la autoridad competente, y una vez evaluado el Estudio Técnico Justificativo y aprobado el CUSTF para el proyecto, el pago de una Compensación Ambiental por Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales previo a la construcción del proyecto, el cual tiene como propósito *llevar a cabo acciones de restauración de suelos, reforestación y mantenimiento de los ecosistemas forestales deteriorados, para que una vez lograda su rehabilitación, se compensen los servicios ambientales que prestaban los ecosistemas que fueron afectados por el cambio de uso del suelo; entre ellos, la restauración del ciclo hidrológico y los ciclos biogeoquímicos, la captura de carbono, la recuperación paulatina de la biodiversidad, la producción de oxígeno, entre otros* (SEMARNAT-CONAFOR, 2015). De acuerdo con los criterios y metodologías establecidas para determinar los niveles de equivalencia por hectárea afectada en ecosistemas semiáridos, con vegetación secundaria en proceso de degradación, se estima un pago por compensación ambiental de \$3,167.09 pesos por cada hectárea afectada (nivel de equivalencia calculado de 3.50). Estos cálculos y valores finales serán emitidos por la propia autoridad en el resolutivo en materia forestal.

<i>MEDIDA: Mitigar la pérdida de biodiversidad de fauna y disminuir afectaciones a corredores biológicos</i>	
Componente:	Bi
Etapa de aplicación:	PS, CO, OP
Impacto potencial:	Pérdida de biodiversidad, afectaciones a especies en protección, interrupción de corredores biológicos.
Carácter de la medida:	MP, MM
Especificaciones de la medida.	
Magnitud del impacto:	VIA promedio Bajo (-3.2 y -2.9)
Reducción del impacto	Si (-1.8 y -1.3)
Ente responsable:	Promovente, Contratistas
<p>Descripción:</p> <p>Se identificaron por métodos directos e indirectos, un total de 12 especies de fauna nativa dentro del área del proyecto, y 151 taxones registrados según datos de ocurrencias en la microcuenca hidrológica, siendo la riqueza significativamente menor en el proyecto. Se registraron un total de 13 individuos dentro del proyecto para los tres grupos presentes (reptiles, aves y mamíferos); mientras que en la microcuenca hidrográfica el registro mostró 678 individuos.</p> <p>Con relación a las especies protegidas por la legislación nacional, sólo se registró dentro del proyecto una especie enlistada en la NOM-059-SEMARNAT-2010 con alguna categoría de</p>	

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"  
 SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



2025  
 Año de  
 La Mujer  
 Indígena

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



protección, la lagartija de mancha lateral norteña (*Uta stansburiana*) que se encuentra catalogada como Amenazada de acuerdo a lo que marca dicha norma (Diario Oficial de la Federación de México, 2010, 2019). En caso de identificar especies de fauna en las zonas del proyecto, sobre todo de lento desplazamiento, se someterán a un rescate intensivo y reubicación hacia sitios menos perturbados por actividades humanas.

Se establecerá en un programa de rescate de fauna nativa anexo al ETJ del proyecto, los mecanismos de rescate y ahuyentado de fauna nativa. Las actividades se centrarán en recorridos matutinos y vespertinos para el ahuyentado de la fauna de rápido desplazamiento, identificación de madrigueras, captura de fauna menor con trampas, y capturas manuales. Estas actividades, así como las capturas y liberaciones en sitios alejados del proyecto, se registrarán en una bitácora, y se informarán a las autoridades competentes en los plazos que ésta determine. Las zonas de captura y liberación serán identificadas con coordenadas mediante el uso de sistemas de posicionamiento global (GPS), así como toda aquella información relacionada con el ambiente de captura y liberación, y el estado de salud del animal.

Una vez que se realice el rescate de fauna, durante las operaciones de desmonte y despalme, también se realizarán recorridos contiguos a las máquinas en operación, a fin de poder capturar posible fauna enterrada o encuevada, y evitar su daño por atropellamiento de la maquinaria, liberándolos en sitios alejados del proyecto, pero con similares características ambientales.

Durante las actividades de desmonte y movimiento de tierras, éstas deberán realizarse de manera gradual y direccionada desde los sitios más impactados hacia los menos, permitiendo así el desplazamiento de la fauna nativa hacia los sitios naturales contiguos al proyecto. La actividad será supervisada por personal especializado en la actividad.

Dada la baja abundancia y diversidad de fauna presente en el proyecto y sus inmediaciones, según los estudios realizados, se espera un bajo número de individuos a rescatar y reubicar, y por tanto una baja a nula afectación a la biodiversidad faunística de la zona.

Como medida preventiva, además se implementará un curso de concientización ambiental a todos los trabajadores y personal involucrado en las diferentes etapas del proyecto, con el fin de que asuman comportamientos que eviten la afectación de la fauna nativa del lugar. Quedará estrictamente prohibida la caza, captura, o aprovechamiento de especies de fauna nativa o de partes de esta, dentro o fuera de la zona del proyecto, sin que medie un permiso para ello.

**UNDÉCIMO.** 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 RLGEPEMIA, que establece,

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT. S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



**2025**  
Año de  
**La Mujer  
Indígena**

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

página 42 de 50



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-SEMARNAT-BCS determina que la operación del proyecto, estarán sujetas 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 presentar un Estudio Técnico Justificativo y obtener la Autorización para Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales conforme lo establecido por los artículos 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 138, 139, 141 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.
2. La remoción de la vegetación deberá realizarse por medios mecánicos y manual y no se deberá de utilizar sustancias químicas y fuego para tal fin. La remoción de la vegetación deberá realizarse de forma gradual, para evitar largos periodos del suelo descubierto que propician erosión.
3. El material que resulte del cambio de uso de suelo, que no sea aprovechado, deberá ser triturado y utilizado para cubrir y propiciar la revegetación, y deberán depositarse en un área próxima al área de trabajo en zonas sin vegetación forestal.
4. El promovente deberá dar aviso con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del proyecto que se autoriza mediante el presente documento a la Oficina de Representación de la PROFEPABCS, con copia a esta ORE-SEMARNAT-BCS.
5. No deberá utilizar los predios colindantes como patios de maniobras, almacenes u otro fin como apoyo durante las etapas constructivas del proyecto.
6. Queda prohibido realizar apertura de nuevos accesos, caminos o brechas para el mantenimiento o instalación de servicios. En caso de requerirlos deberá gestionar su autorización correspondiente.
7. El promovente deberá elaborar y ejecutar un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

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

paa 43 de 50



Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo en tiempo y forma el cual deberá incluir la siguiente información:

- a. Objetivos y alcances.
  - b. Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
  - c. Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.
  - d. Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.
8. El promovente deberá dar aviso a la PROFEPABCS, antes de la conclusión de la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto para que esta pueda verificar el cumplimiento de los Términos, Condicionantes y medidas de mitigación establecidas en la presente Resolución.
  9. Queda prohibido descargar o infiltrar al suelo o subsuelo, aguas negras o cualquier tipo de agua residual que contenga contaminantes orgánicos (sanitarios y/o fecales) o inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de sustancias químicas), así como residuos peligrosos.
  10. No está autorizado la ocupación uso y/o aprovechamiento de Cauces y sus Zonas Federales o bienes nacionales, en caso de requerirse deberá gestionar lo conducente ante las autoridades competentes.
  11. Se prohíbe a el promovente verter hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del proyecto incluyendo su operación, así como realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria tales como cambio de lubricantes gastados en el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto motivo del presente Resolutivo, en arroyos y en cuerpos de agua. El promovente será responsable ambientalmente de cualquier accidente que se presente por no tomar las medidas necesarias para evitarlo. En caso de que haya algún derrame deberá informarlo a las autoridades correspondientes para que determinen lo conducente y proceder a la remediación inmediata.

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



**2025**  
Año de  
**La Mujer  
Indígena**

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

paa 44 de 50



# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



12. Por ningún motivo deberá almacenar ningún tipo de combustibles en el área del proyecto para el abastecimiento a la maquinaria y vehículos.
13. El promovente, sus trabajadores y los terceros, asociado o no al proyecto, tiene prohibido realizar la captura, muerte, cacería, comercialización y tráfico de las especies de fauna silvestre, así como la colecta, comercialización y tráfico de las especies de flora silvestre que se encuentren en el área del proyecto y en las áreas adyacentes al mismo, solo se podrá realizar la colecta de especies de flora y captura de especies de fauna silvestre con el propósito de rescate y reubicación, siendo el promovente el único responsable. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes correspondientes.
14. El promovente deberá contar con un baño portátil por cada 10 personas, y asegurarse de que los residuos generados sean colectados y dispuestos adecuadamente. Esto durante el cambio de uso de suelo y construcción para el personal.
15. Para el agua a utilizar durante todos los procesos del proyecto, se deberá garantizar al abasto del líquido sin que se vea afectado el abastecimiento de agua de las poblaciones más cercanas al proyecto.
16. De acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Baja California Sur **no se permite el uso de Fosas Sépticas como alternativa de manejo de aguas residuales.**
17. El Promovente deberán obtener los materiales pétreos para las obras del Proyecto, de los bancos de préstamo o casas de materiales autorizados por el Gobierno del Estado de Baja California Sur o de los concesionarios autorizados por la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua y conservar las facturas autorizadas de dichas compraventas.
18. En caso de que se requiera aprovechar y trasladar las materias primas forestales, el titular de la presente autorización deberá tramitar ante esta Delegación Federal la documentación correspondiente.

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"  
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000  
Tel: 612 123 9300 [www.aob.mx/semarnat](http://www.aob.mx/semarnat)

paq 45 de 50



19. Para la disposición final de los lodos provenientes del sistema de tratamiento de aguas residuales, el Promoviente deberán realizarlas de acuerdo a lo establecido por la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEMARNAT-2002.
20. El Promoviente deberá obtener las autorizaciones para el manejo y disposición final de lodos y bio-lodos y la constancia de no peligrosidad de los lodos y biosólidos generados.
21. Toda la red de agua potable y drenaje deberán ser herméticas, particularmente los biodigestores, a fin de evitar, en todo momento infiltraciones que puedan contaminar el suelo, el agua o el aire.
22. El Promoviente deberá contratar una empresa especializada para dar mantenimiento a la planta de tratamiento de aguas residuales y remitir a esta ORSEMARNATBCS y a la de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, una copia del contrato con dicha empresa y de las facturas de operación de mantenimiento.
23. El promovente no deberá utilizar en las zonas ajardinadas del proyecto ejemplar de flora considerada como invasoras conforme al *Acuerdo por el que se determina la Lista de las Especies Exóticas Invasoras para México*, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016.
24. El promovente deberá reducir al mínimo el uso del agua potable, así como utilizar técnicas de captación de agua pluvial y captación de agua condensada proveniente de los sistemas de enfriamiento, para reutilizarla en el proyecto.
25. El proyecto no podrá ni deberá exceder el COS y CUS destinados para esa zona .
26. El promovente deberá cercar el polígono del proyecto durante las fases de cambio de uso de suelo, preparación y construcción de este ya sea con malla ciclónica, plástico negro o malla sombra, esto con el fin de evitar la dispersión de residuos de la construcción como papel, cartón, plásticos o cualquier otro tipo de material que pueda ser transportado fuera de la zona de construcción o hacia la parte costera de los polígonos. La altura de dicho cerco deberá ser de por lo menos 1.50 metros.

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000  
Tel: 612 123 9300 [www.aob.mx/semarnat](http://www.aob.mx/semarnat)

página 46 de 50



## ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

27. El promovente en caso de llevar a cabo el abandono del sitio deberá notificar a esta Secretaría con 3 (tres) meses de antelación para determinar las medidas de cierre aplicables al proyecto. Para ello, el promovente deberá presentar a esta ORE-SEMARNAT-BCS, 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.

**DUODÉCIMO.** El promovente deberá presentar a la PROFEPABCS informes semestrales para las etapas de preparación del sitio y construcción, e informes anuales para la etapa de operación y mantenimiento, sobre el cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, con sus respectivos anexos fotográficos, incluyendo las medidas de prevención, mitigación y compensación que propuso en la MIA-P.

**DECIMOTERCERO.** La presente Resolución a favor del promovente es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo del RLGEEPAMEIA en el cual dicho ordenamiento dispone que el promovente deba dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su proyecto. Esta ORE-SEMARNAT-BCS dispone que en caso de que tal situación ocurra y que el promovente pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

**DECIMOCUARTO.** La transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente en el caso de que el interesado en continuar con el proyecto, ratifique en nombre propio ante esta ORE-SEMARNAT-BCS, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a el promovente en la presente Resolución.

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

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

paa 47 de 50



**DECIMOQUINTO.** Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente Resolución. El incumplimiento por parte del promovente a cualquiera de los Términos y/o Condicionantes establecidos en la presente, invalidará el alcance de esta Resolución sin perjuicio de la aplicación de las sanciones administrativas, civiles y penales, previstas en los ordenamientos que resulten aplicables.

**DECIMOSEXTO.** El promovente será el único responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al proyecto, 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 él 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 para el mismo, 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 LGEEPA.

**DECIMOSÉPTIMO.** La SEMARNAT a través de la PROFEPABCS vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente Resolutivo, 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 RLGEPEAMEIA.

**DECIMOCTAVO.** El promovente deberá mantener en el domicilio registrado copias del expediente de la MIA-P, así como la presente Resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente para su verificación, incluyendo los Programas y reportes solicitados en la presente Resolución.

**DECIMONOVENO.** En caso de que las obras y actividades del proyecto por su acción u omisión ocasionaran directa o indirectamente algún daño al ambiente de conformidad con lo previsto con el artículo 6º, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, el promovente estará en los supuestos que establecen los artículos del 10 al 13 y otros

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"  
SCOTTABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTTABANK INVERLAT



**2025**  
Año de  
La Mujer  
Indígena

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

paa 48 de 50



aplicables por lo que deberá dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de los daños de acuerdo a lo previsto en la misma Ley.

**VIGÉSIMO.** Se hace del conocimiento al promovente que la presente Resolución, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de su notificación, ante esta ORE-SEMARNAT-BCS, quien, en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176, de la LGEEPA, 3 párrafo primero fracción XV y 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**VIGÉSIMO PRIMERO.** Se hace del conocimiento de la promovente, que de conformidad con lo establecido en el artículo 161, de la LGEEPA, 55, del RLGEPEAMEIA, que la PROFEPABCS podrá realizar los actos de inspección, vigilancia y, en su caso, de imposición de sanciones por violaciones a las disposiciones establecidas.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.** La presente Resolución se emite en apego al principio de buena fe al que se refiere el artículo 13, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, tomando por verídica la información técnica anexa al escrito de ingreso, en caso de existir falsedad de la información, el promovente se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo dispuesto en la fracción II y III, del artículo 420, Quáter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

**VIGÉSIMO TERCERO.** 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.

**VIGÉSIMO CUARTO.** **NOTIFÍQUESE** este proveído a la PROFEPABCS para los efectos legales a que haya lugar.

**VIGÉSIMO QUINTO.** **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE** el presente proveído a la C. Janet Margaret Kaufman, fideicomisaria del Banco Scotiabank Inverlat, S.A.

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"  
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT

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

paq 49 de 50



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena



# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, **promoviente** del proyecto y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta ORE-SEMARNAT-BCS, 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 para oír y recibir notificaciones los Dres. Arturo González Baheza y Thelma Mónica Ruiz Barreiro. Al teléfono [REDACTED] al correo electrónico: [REDACTED]

Así lo resolvió y firma

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



**DRA. CRISTINA GONZÁLEZ RUBIO SANVICENTE**

CGRS/MAMV/RLEM/pkaa/lacr

- C. c. e. p Act. Gloria Sandoval Salas. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial (UCORGT).
- C. c. e. p Lic. Julio César García Vergara. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA) SEMARNAT.
- C. c. p Biol. Berenice Ramírez Cruz. Titular de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en El Estado de Baja California Sur
- C. c. p Expediente.

EXPEDIENTE. 245.711.1.704/2021

"CASITA KAUFMAN, SAN JUANICO, BAJA CALIFORNIA SUR"  
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT



**2025**  
Año de  
**La Mujer**  
Indígena

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

paa 50 de 50