



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



- **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
 - **Identificación:** 03/DG-0008/12/24 - Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto. [SEMARNAT-04-008]
 - **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 GONZÁLEZ 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



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

Bitácora: 03/DG-0008/12/24

Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.00712/25
Asunto: RESOLUCIÓN Modificación en materia de I. A.

La Paz, Baja California Sur a 02 de mayo de 2025

BANCO DEL BAJÍO S.A. DE C.V. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

Me refiero a su solicitud de modificación a la autorización en materia de Impacto Ambiental del proyecto denominado "VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA 80-B, EJIDO CADEJÉ, BAJA CALIFORNIA SUR", con número de bitácora 03/MP-0008/12/24, autorizado de manera condicionada en materia de impacto ambiental por esta Oficina de Representación (ORE) de la SEMARNAT en B.C.S. La modificación se presenta para realizar cambios en el proyecto arquitectónico que representan ajustes la infraestructura autorizada en el proyecto, lo anterior antes de iniciar la construcción.

Al respecto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34 y 35 fracción X, inciso c), del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales 3, 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 28 fracciones VII y IX, 29 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5 fracción R) inciso II y 28 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; esta ORE es competente para resolver sobre la modificación a la autorización en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

RESULTANDO

I. Que el 26 de agosto de 2024, se expidió la autorización condicionada para el Proyecto "Vivienda Unifamiliar en Parcela 80-B, Ejido Cadejé, Baja California Sur", mediante el resolutivo contenido en el oficio número ORE.SEMARNAT-BCS.01656/24 que fue notificado el 02 de septiembre de 2024. Proyecto consistente en la edificación de una vivienda unifamiliar de un nivel, con terraza-comedor, sala y cocina, baño, patio interno, vestíbulo, recámara-estudio, bodega, cochera estacionamiento, *firepit*; además de un acceso vehicular, áreas naturales y cerco perimetral en una superficie aproximada de 848.05 metros cuadrados en un lote de 1,550 metro cuadrados en las inmediaciones de San Juanico, Municipio de Comondú, B.C.S.; y

II. Que el 04 de diciembre de 2024, el C. Arturo González Baeza, en representación de la apoderada legal de la promovente ingresó el trámite SEMARNAT-04-008 que corresponde a *Modificaciones a Proyectos Autorizados en Materia de Impacto Ambiental* para lo que presentó la siguiente documentación:

Modificación de la autorización de Vivienda Unifamiliar en Parcela 80-B, Ejido Cadejé, Baja California Sur,
Banco del Bajío S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada, Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. CP 23000
Tel 612 123 9300, ext. 39304

pag1 de 6





- Formato SEMARNAT-04-086 debidamente requisitado y con firma autógrafa de la apoderada legal; en el que indica que las modificaciones solicitadas corresponden con los plazos y términos establecidos;
- Escrito libre mediante el cual la persona autorizada por la solicitante describe el objeto de la solicitud.
- Original de la constancia del pago de derechos que corresponde con el trámite.
- Copia simple de la identificación de la apoderada legal de la moral que solicita.
- Copia simple del acta número 16,612, Tomo LV de la Notaría número 94 de la Ciudad de León, Guanajuato, en la que consta la constitución de la moral solicitante.
- Copia simple de la escritura número 17,245 Tomo 207 de la Notaría Pública 209 de León Guanajuato, que contiene el poder que otorga la moral a la C. Teresa de Jesús Flores Ramos.
- Carta poder simple mediante la cual la apoderada legal de la moral solicitante autoriza al C. Arturo González Baeza para que gestione el trámite en análisis.
- Copias simples del autorizado y los testigos que firman la carta poder indicada antes.

III. Que no se han iniciado las operaciones relacionadas con la autorización que pretende modificarse y que la misma se encuentra vigente.

CONSIDERANDO

1. Que con fundamento en lo dispuesto por los **artículos 8, 14 y 16**, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; **28 fracción X y 29**, de la *Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)*; **5 fracción R) inciso II, y 28 fracción II** de su *Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental*, **42 inciso XXXV Fracción c)** del *Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales*; y **57 fracción I**, de la *Ley Federal de Procedimiento Administrativo*, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur es competente para resolver en las materias de Impacto Ambiental y cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

2. Que el artículo 28, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental establece que si la Promovente pretende realizar modificaciones al Proyecto después de emitida la autorización en materia de impacto ambiental, deberá someterlas a la consideración de la Secretaría, la determinará:

- I. Si es necesaria la presentación de una nueva manifestación de impacto ambiental;*
- II. Si las modificaciones propuestas no afectan el contenido de la autorización otorgada, o*
- III. Si la autorización otorgada requiere ser modificada con objeto de imponer nuevas condiciones a la realización de la obra o actividad de que se trata.*

3. Que la Promovente pretenden realizar modificaciones al Proyecto para contar con la infraestructura mínima que garantice una estancia congruente para un numero bajo de residentes (2 personas en promedio) en habitaciones separadas; con servicios sostenibles durante su operación. Específicamente solicita: **modificar el RESUELVE TERCERO y RESUELVE CUARTO de la autorización contenida en el [oficio] Resolutivo [ORE.SEMARNAT-BCS] 01656/24 son viables y factibles de ser autorizadas porque no**

Modificación de la autorización de Vivienda Unifamiliar en Parcela 80-B, Ejido Cadeje, Baja California Sur
Banco del Bajío S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. CP 23000
Tel 612 123 9300, ext. 39304

pag2 de 6





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



representan un incremento en el nivel de impacto originalmente evaluado y no implican un aumento en el coeficiente de ocupación del suelo (COS), ni se requiere una nueva superficie para su CUSTF". Las modificaciones solicitadas consisten en lo siguiente:

Segundo nivel en vivienda. Consiste un nivel desplantado sobre una fracción del primer nivel autorizado de la vivienda, que incluye una Recámara Master de 21.2 m²; un Baño Master contiguo a la recámara de 17.7 m²; un Vestíbulo que conecta a la recámara con las escaleras para acceder a la planta baja y a un cubo de luz, de 16.2 m²; y unas Escaleras para acceder a la azotea-terraza del segundo piso de 7.3 m². La superficie total requerida para la segunda planta es de 62.47 m². El segundo nivel de la vivienda se desplantará dentro de la superficie designada y autorizada para el primer nivel, por lo que no se requiere de nueva superficie para construir. Tanto los muros y losas en techo, estarán contruidos de block y concreto de diferente resistencia (f'c), y varillas de acero de diferentes diámetros.

La nueva altura total de la vivienda será de 7.04 metros, que cumple con lo establecido en el Dictamen Técnico Favorable de Compatibilidad de Uso de Suelo Habitacional otorgado para el proyecto por la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEPUIMM) del Gobierno de Baja California Sur mediante oficio DGP-0165/2024, del 26 de abril de 2024.

Vivienda – Planta Alta						
Est.	Lado P.V.	Distancia	Ángulo	V	Coordenadas	
					X	Y
				P1	351746.53	2902602.8
P1	P2	1	S7° 59' 59.5284"W	P2	351746.38	2902601.7
P2	P3	9	S82° 28' 36.9637"E	P3	351755.32	2902600.5
P3	P4	6.6	N7° 28' 13.5117"E	P4	351756.26	2902607
P4	P5	2.7	S82° 43' 14.5384"E	P5	351758.94	2902606.7
P5	P6	2.3	N7° 29' 10.8815"E	P6	351759.27	2902609
P6	P7	4.8	N82° 29' 57.0802"W	P7	351754.51	2902609.7
P7	P8	2.4	S7° 36' 20.1552"W	P8	351754.16	2902607.3
P8	P9	1.7	N82° 29' 04.1457"W	P9	351752.41	2902607.5
P9	P10	1.4	S7° 21' 32.5322"W	P10	351752.21	2902606.1
P10	P11	4.1	N82° 31' 02.1513"W	P11	351748.08	2902606.7
P11	P12	1.3	S7° 53' 25.5650"W	P12	351747.87	2902605.3
P12	P13	0.9	N82° 08' 19.3004"W	P13	351746.91	2902605.5
P13	P1	2.7	S7° 07' 35.3963"W	P1	351746.53	2902602.8

Superficie = 62.47 m²

Con lo anterior, el área a construir de la vivienda aumenta de 287.47 m² a 349.9 m², la superficie ocupada y sujeta a un cambio en su uso de suelo en terreno forestal permanece en 287.47 m².

Ampliación en la capacidad de la cisterna para agua potable. La autorización a modificar hace referencia a la construcción de una cisterna hermética subterránea para agua potable de 5,000 litros de capacidad en el área de bodega. Al respecto se solicita modificar la capacidad de almacenamiento de la cisterna para un volumen de 22,000 litros, lo anterior ya que se contempla incremento en la demanda

Modificación de la autorización de Vivienda Unifamiliar en Parcelo 80-B, Ejido Codeje, Baja California Sur
Banco del Bajío S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. CP 23000
Tel 612 123 9300, ext. 39304

pag3 de 6



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



por el área solicitada del segundo piso de la vivienda, como para asegurar el abasto de la misma durante un par de meses luego de que sea abastecida mediante el servicio de suministro con pipas.

La construcción de la cisterna e instalación hidráulica no requiere desmonte o cambio de uso de suelo en terrenos forestales o cualquier otro proceso que pueda generar impactos ambientales distintos a los ya identificados, para los que ya se establecieron medidas de prevención o mitigación.

Aumento en el número de paneles solares. En la MIA-P del proyecto autorizado en materia de impacto ambiental se indicó que se instalarían 10 paneles fotovoltaicos (monocristalinos, de 1 m de ancho por 2 m de largo, con 144 celdas de 440 watts (W) por panel; con capacidad inicial de 4,400 W/h y real de 400 W/panel debido a pérdidas). A ese respecto se solicita incrementar el número de paneles solares a 33, de la marca Aptos de la serie DNA-108-BF10-410W, o similares para uso residencial. Con ello se cubrirá la demanda de energía de toda la vivienda y servicios, incluida la planta alta propuesta para la vivienda.

Los paneles se instalarán sobre los techos/pérgolas de la Bodega y de la Cochera autorizada, por lo que no se requiere de más superficie para su instalación y operación. Como instalaciones accesorias se requerirá aumentar el número de baterías de almacén de energía de 2 a 6, de la marca Pytes V513), un inversor marca Sol-Ark de 15 kW y una caja de fusibles; todo dentro de un cuarto de 0.90 m de ancho por 2.40 m de largo (2.16 m²) que quedará ubicado en la esquina noroeste de la Bodega autorizada, por lo que no se solicita una superficie adicional.

4. Que el plazo solicitado en la Manifestación de Impacto Ambiental para la etapa de Operación de "el proyecto", consistente en habitar una vivienda unifamiliar, y señalado en el Capítulo I y Sección I.1.5. *Tiempo de vida útil del proyecto*, así como en el Capítulo II y Sección II.2.1 *Programa general de trabajo*; fue de 50 años, en congruencia con la vigencia del Fideicomiso del predio; sin embargo, en el 'RESUELVE CUARTO' se autorizó una vigencia de 3 (tres) años para cubrir las etapas de preparación del sitio y construcción de la casa y obras asociadas y de 25 (veinticinco) años para la operación y mantenimiento. Por lo anterior se solicita se modifique la vigencia para las etapas de operación y mantenimiento a 50 (cincuenta) años ya que se trata de una vivienda unifamiliar con un uso permanente, al menos durante la duración del periodo del Fideicomiso (de 50 años) que avala la legítima propiedad del predio.

La CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA del Fideicomiso arriba mencionado, efectivamente establece que la duración del contrato es de 50 años a partir de la expedición de la autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

5. Que luego de analizar las modificaciones propuestas, descritas en la información presentada para modificar los 'TÉRMINOS' o 'RESUELVE' TERCERO y CUARTO de la autorización contenida en el oficio ORE.SEMARNAT- BCS.01656/24 de fecha 26 de agosto de 2024, se advierte lo siguiente:

- que es procedente llevar al cabo las modificaciones al TÉRMINO TERCERO en lo referente a: la construcción de un segundo nivel en vivienda, la ampliación en la capacidad de la cisterna para agua potable; y el aumento en el número de paneles solares. Lo anterior, en virtud de que dichas modificaciones no implican un aumento en el nivel de impacto, que aplica la ejecución de las

Modificación de la autorización de Vivienda Unifamiliar en Parcela 80-B, Ejido Codeje, Baja California Sur
Banco del Bajío S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. CP 23000
Tel 612 123 9300, ext. 39304

pag 4 de 6





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



mismas medidas de prevención y mitigación indicadas en el resolutivo que pretende modificarse y que no hay una ampliación en la superficie a desmontar.

- El TÉRMINO CUARTO, que también se solicita modificar, se refiere a la **vigencia** para la preparación y construcción y también para la operación del proyecto. Aunque en la MIA-P se planteó que la operación del proyecto se realizaría durante **50 años**, el resolutivo condicionado contenido en el oficio núm ORE.SEMARNAT- BCS.01656/24 **se autorizó para un plazo de 25 (veinticinco) años**; sin embargo, para ello no se presenta ninguna argumentación en el **ANÁLISIS TÉCNICO JURÍDICO**, de la resolución que se solicita modificar. Por consiguiente, y en virtud de que la **CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA** de la escritura 2,830, Folios 12909-12931, que contiene el *Contrato de Fideicomiso* que avala la propiedad del predio en el que se construirá y operará el proyecto, establece la duración del Fideicomiso en 50 años, por lo que en congruencia con dicho documento y ya que no se encontraron argumentos sobre impactos ambientales adicionales o diferentes, derivados de la vigencia de la operación del proyecto, se considera procedente modificar el término respectivo.

Por lo anteriormente expuesto, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur

RESUELVE

PRIMERO. Autorizar la modificación al 'RESUELVE' o TÉRMINO TERCERO del Resolutivo condicionado para el proyecto denominado "*Vivienda Unifamiliar en Parcela 80-B, Ejido Cadejé, Baja California Sur*" contenido en el oficio núm. ORE.SEMARNAT- BCS.01656/24 de fecha 26 de agosto de 2024 relativo a la construcción de un segundo nivel para la vivienda, la ampliación en la capacidad de la cisterna para agua potable; y el aumento en el número de paneles solares. Lo anterior en función de lo que se indica en los **CONSIDERANDOS 3 Y 5**, primer párrafo de este oficio Resolutivo.

SEGUNDO. Autorizar la modificación al TÉRMINO CUARTO de la autorización en materia de impacto ambiental contenida en el oficio núm. ORE.SEMARNAT- BCS.01656/24 de fecha 26 de agosto de 2024, que se refiere a vigencia del proyecto. Lo anterior de acuerdo con lo señalado en los **CONSIDERANDOS 4 Y 5**, segundo párrafo de este Resolutivo; de manera que la **vigencia para la etapa de operación** del proyecto se modifica a **50 años**, a partir de la fecha de notificación de la autorización original.

TERCERO. El contenido del presente oficio resolutivo será válido solamente si acompaña al oficio núm. ORE.SEMARNAT- BCS.01656/24 emitido por esta Oficina de Representación de la SEMARNAT el 26 de agosto de 2024 y notificado el 02 de septiembre de ese mismo año cuyos términos y condicionantes mantienen su validez, con excepción de los que aquí se modifican.

CUARTO. Se hace del conocimiento del Promovente, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión dentro del término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, conforme a lo establecido en el artículo 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Modificación de la autorización de *Vivienda Unifamiliar en Parcela 80-B, Ejido Cadejé, Baja California Sur*
Banco del Bajío S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. CP 23000
Tel 612 123 9300, ext. 39304

pag 5 de 6





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



QUINTO. Se hace del conocimiento del Promovente, que de conformidad con lo establecido en los artículos 161 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 55 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) podrá realizar los actos de inspección, vigilancia y, en su caso, de imposición de sanciones por violaciones a las disposiciones establecidas.

Es obligación del Promovente tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante la presente Resolución.

Queda bajo su más estricta responsabilidad 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 Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y/o a otras autoridades federales, estatales o municipales.

SEXTO. NOTIFÍQUESE este proveído a la Oficina de Representación para la Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Baja California Sur, para los efectos legales a que haya lugar.

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a Banco del Bajío S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple, por conducto de la C. Teresa de Jesús Torres Ramos, Apoderada Legal y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, sita Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo. En su caso notifíquese a la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, C. Arturo González Baeza, teléfono [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



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

CGRS/MAMV/REEM/HPCM

Modificación de la autorización de Vivienda Unifamiliar en Parcela 80-B, Ejido Codeje, Baja California Sur
Banco del Bajío S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple

Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. CP 23000
Tel 612 123 9300, ext. 39304

pag 6 de 6



2025
Año de
La Mujer
Indígena