

[redacted]
Recibí original
Víctor M. Prado Mtnez.
23-Sep-2026

Oficina de Representación en Baja California Sur
Unidad de Gestión Ambiental

Clave de Proyecto: 03BS2026ED054
Bitácora: 03/DN-0050/08/26

Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.2055/26
Asunto: Resolución en Materia de Impacto Ambiental

La Paz, Baja California Sur, a 21 de septiembre de 2026.

ING. VÍCTOR MANUEL PRADO MARTÍNEZ
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA
DESARROLLOS INMOBILIARIOS VIVAR, S.A. DE C.V.
Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA FÍSICA
C. JOSÉ LUIS DE LA REE REYNA
[redacted]
PRESENTE

PROFEPA
RECIBIDO
24 SEP 2026
OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
Hora: 12:38 Anexos: SA
Copias Simples: SA Copias Certificadas: SA
Otros:

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/DN-0050/08/26**, 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 de la obra denominada **"PARQUE FOTOVOLTAICO VILLA CONSTITUCIÓN"**, para llevar a cabo la construcción de la construcción de una Central de Generación Solar 5.5 MW, posteriormente la construcción de la Central de Autoabastecimiento para BESS 2.0 MW, y finalmente la construcción de la Subestación Norte SE Norte, Acometida 34.5 kV, SAE 5.5 MWh y la Subestación Sur SE SUR, Acometida 34.5 kV, SAE 5.5 MWh, a desarrollarse en un superficie de 659,849.292 m^2 de un total de 1,000,454.507 m^2, ubicado en la zona agrícola del Valle de Santo Domingo, Lote Rústico No. 13, Municipio de Comondú, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el Ing. Víctor Manuel Prado Martínez, en su carácter de Representante Legal de la empresa Desarrollos Inmobiliarios VIVAR, S.A. de C.V., y de la persona física C. José Luis de la Ree Reyna, **promoventes** del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la empresa Desarrollos Inmobiliarios VIVAR, S.A. de C.V., y a la persona física C. José Luis de la Ree Reyna se le designará los **Promoventes**; 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 28 de agosto de 2026, ingresó en la ORSEMARNATBCS, el trámite: Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular No incluye actividad altamente riesgosa con solicitud adjunta así como anexos y la **MIA-P** del **proyecto** a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4°, 5° fracciones II, y X; **28 fracción II**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de





marzo de 2025; 4°, 5° fracciones II y X; **28, fracción I,** 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2°, 4° fracción I, **5° inciso K,** 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45, fracción II, 47, 57, de su REIA, esta ORE-SEMARNAT-BCS en ejercicio de sus atribuciones tiene la facultad de la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades y la emisión de las resoluciones correspondientes.

2. Que 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 Ley, su REIA y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, por lo que una vez integrado el expediente respectivo, se sujetó a lo que establece el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Baja California Sur publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur el día 21 de enero de 2026 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.

El proyecto pretende llevar a cabo la construcción de la construcción de una Central de Generación Solar 5.5 MW, posteriormente la construcción de la Central de Autoabastecimiento para BESS 2.0 MW, y finalmente la construcción de la Subestación Norte SE Norte, Acometida 34.5 kV, SAE 5.5 MWh y la Subestación Sur SE SUR, Acometida 34.5 kV, SAE 5.5 MWh, a desarrollarse en un superficie de 659,849.292 m^2 de un total de 1,000,454.507 m^2, ubicado en la zona agrícola del Valle de Santo Domingo, Lote Rústico No. 13, Municipio de Comondú, Baja California Sur.

Dentro de las diferentes áreas que considera el proyecto destacan:

La superficie de este proyecto, de 659,849.292 m^2, se divide en tres fases, la primera consiste en la construcción de la Central de Generación Solar 5.5 MW, esta construcción tendrá una superficie aproximada de 80,800.00 m^2, se ubicará en la zona norte del polígono del proyecto, y tendrá un tiempo de construcción de 7 meses. A continuación, se despliega la fase 2 en la que se encuentra la construcción de la Central de Autoabastecimiento para BESS 2.0 MW, con una





***Artículo 5°, Inciso K, último párrafo**, de su REIA*
K) INDUSTRIA ELÉCTRICA, ÚLTIMO PARRAFO DEL REIA:
Las obras a que se refieren las fracciones II a III anteriores no requerirán autorización en materia de impacto ambiental cuando pretendan ubicarse en áreas urbanas, suburbanas, de equipamiento urbano o de servicios, rurales, agropecuarias, industriales o turísticas.

2. Antes de haber presentado la MIA-P del proyecto, la promovente debió de haber solicitado mediante un escrito libre, la fijación de modalidad correspondiente para estar en el entendido si le aplicaba el realizar dicho estudio y ver si encuadraba en los supuestos establecidos en el Artículo 28, de la LGEEPA y 5, del REIA.

En apego a lo anterior y con fundamento en lo establecido en los artículos 8° 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; 4°, 5° fracciones II y X; **28, fracción II,** 29, 34, 35 párrafos primero, segundo y tercero de la LGEEPA; 2°, 4° fracción I, **5°, Inciso K, último párrafo**, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 37, 38, 44, 45 y 47, de su REIA en ejercicio de sus atribuciones, Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, al el Programa Subregional de Desarrollo Urbano Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz, B.C.S., el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Baja California Sur publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur el día 21 de enero de 2026.

R E S U E L V E

PRIMERO. Dar por atendida la solicitud de mérito y se determina **NO PROCEDENTE** la MIA-P para el proyecto **"PARQUE FOTOVOLTAICO VILLA CONSTITUCIÓN",** para llevar a cabo la construcción de la construcción de una Central de Generación Solar 5.5 MW, posteriormente la construcción de la Central de Autoabastecimiento para BESS 2.0 MW, y finalmente la construcción de la Subestación Norte SE Norte, Acometida 34.5 kV, SAE 5.5 MWh y la Subestación Sur SE SUR, Acometida 34.5 kV, SAE 5.5 MWh, a desarrollarse en un superficie de 659,849.292 m^2 de un total de 1,000,454.507 m^2, ubicado en la zona agrícola del Valle de Santo Domingo, Lote Rústico No. 13, Municipio de Comondú, Baja California Sur, cuyo polígono se encuentra delimitados por las coordenadas UTM, Z12N, WGS84 de los vértices que se muestran en las siguientes tablas y la figura 1; toda vez que la solicitud de mérito encuadra en los supuestos del **28, fracción II**, de la LGEEPA, y en el **5°, Inciso K, último párrafo** de su REIA y, por lo tanto, **no son obras u actividades que requieran previamente de la autorización en materia de impacto ambiental (Federal).**

Coordenadas UTM de la superficie del proyecto (659,849.292 m^2).

Vértice	X	Y
1	423943.02138	2768953.49940
2	424926.78145	2768865.92589
3	424823.88557	2767839.39301





participación de los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México respectivas, cuando por su ubicación, dimensiones o características produzcan impactos ambientales significativos sobre el medio ambiente, y estén expresamente señalados en la legislación ambiental local. En estos casos, la evaluación de impacto ambiental se podrá efectuar dentro de los procedimientos de autorización de uso del suelo, construcciones, fraccionamientos, u otros que establezcan las leyes locales y las disposiciones que de ella se deriven. Dichos ordenamientos proveerán lo necesario a fin de hacer compatibles la política ambiental con la de desarrollo urbano y de evitar la duplicidad innecesaria de procedimientos administrativos en la materia.

SEGUNDO. Es obligación de los promoventes tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades. En particular, deberá verificar ante las autoridades estatales, la procedencia de la obtención de una autorización en materia de impacto ambiental, con base en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Baja California Sur, así como las autorizaciones en materia ambiental que correspondan a nivel municipal, tal como se establece en el artículo 35 Bis 2, de la LGEEPA.

TERCERO. Comuníquese que, durante el desarrollo del proyecto, los promoventes deberán apegarse en lo señalado en el artículo 29, de la LGEEPA, el cual establece que las obras o actividades de competencia federal que no requieran someterse al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, estarán sujetas en lo conducente a las disposiciones de la misma, sus reglamentos, las normas oficiales mexicana en materia ambiental y la legislación sobre recursos naturales que resulten aplicables.

CUARTO. 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 6°, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, los promoventes estarán en los supuestos que establecen los artículos del 10 al 13 y otros aplicables por lo que deberá dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de los daños de acuerdo a lo previsto en la misma Ley.

QUINTO. 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, los promoventes se harán acreedores 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.

SEXTO. 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.

