



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

- I. Nombre del Área que clasifica:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Baja California.
- II. Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de **RESOLUCIÓN DE MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**
- III. Partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente al 1) Nombre, Domicilio Particular, Teléfono Particular y/o Correo Electrónico de Particulares.
- IV. Fundamento legal y razones:** Se clasifica como **información confidencial** con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la LGTAIP y 113, fracción I de la LFTAIP. Por las razones o circunstancias al tratarse de **datos personales** concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. Firma del titular:** Mtro. RICARDO JAVIER CÁRDENAS GUTIÉRREZ

- VI. Fecha, número e hipervínculo al acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.** **ACTA_14_2023_SIPOT_2T_2023_ART69**, en la sesión celebrada el **14 de julio del 2023**.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOT/ACTA_14_2023_SIPOT_2T_2023_ART69.pdf



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

Mexicali, B. C., a 20 de Marzo del 2023.

RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.

En acatamiento a lo que dispone la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en su Artículo 28 primer párrafo, que establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden 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 ambiente y que en relación a ello quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento enlista, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental.

Que la misma Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en su Artículo 30 primer párrafo, indica que para obtener la autorización a que se refiere el Artículo 28 de dicha Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales una manifestación de impacto ambiental.

Que entre otras atribuciones, en los Artículos 38, 39 y 40, Fracción IX, Inciso C del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de Noviembre del 2012; establece que la Secretaría, para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas, contará con delegaciones federales en las entidades federativas, con la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde o con la que se determine mediante acuerdo del Secretario que se publicará en el Diario Oficial de la Federación. Las delegaciones federales, para la realización de sus actividades, tendrán la estructura administrativa que el Secretario determine. También establece que al frente de cada delegación habrá un delegado, quien será nombrado y removido por el Secretario, y será auxiliado por el personal que las necesidades del servicio requieran, con base en el presupuesto correspondiente. El delegado federal tendrá la representación de la Secretaría para desempeñar las funciones que directamente le encomiende el Secretario, respecto de su ámbito territorial de competencia. Los delegados federales tendrán, respecto de la unidad administrativa a su cargo, las facultades que se señalan en el artículo 19 de este Reglamento. Asimismo indica que las delegaciones federales tendrán las atribuciones siguientes, dentro de su circunscripción territorial: Otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría, en las siguientes materias: Informes preventivos, manifestaciones de impacto ambiental, licencias de funcionamiento, licencias ambientales únicas respecto de obras y actividades públicas y





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

privadas, con excepción de aquellas que corresponden a la industria del petróleo y petroquímica, así como a los tratadores de residuos peligrosos.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los Artículos 28 y 30 párrafo primero de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el promovente **RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**, sometió a la evaluación de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Oficina de Representación, la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular, para el proyecto "**Desarrollo Urbano Civantia**", a desarrollarse en Paseo Playas de Tijuana s/n, Fraccionamiento Playas de Tijuana Sección Rivera, Municipio de Tijuana, Baja California, con código postal 22505. Está conformado por 3 predios los cuales cuentan con clave catastral PT-144-000, PT-144-001 y PT-144-132 y en conjunto suman una superficie total de 88,124.34 m² de los cuales se aprovecharán 84,418.978 m².

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en su artículo 35 párrafo primero respecto a que, una vez presentada la manifestación de impacto ambiental, la Oficina de Representación iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las normas oficiales mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Oficina de Representación emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente.

Toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, fracción I, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, al artículo 13 de la citada Ley que establece que la actuación de esta Oficina de Representación en el procedimiento administrativo se desarrolla con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe, lo cual queda en evidencia considerando las disposiciones del artículo 33, 34 y 35 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través del cual se establecen se establece que la Secretaría contara con Oficinas de Representación en las entidades federativas con la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponda, así mismo indica que al frente de cada Oficina de Representación habrá una persona Titular, quien será nombrada y removida por la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría, y será auxiliada por las personas servidoras públicas que las necesidades del servicio requieran; así mismo se establece que las Oficinas de Representación podrán otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría, en las materias que se indican en el párrafo tercero de la presente resolución.

Con los lineamientos antes citados y una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular, por parte de la Oficina de Representación, del proyecto "**Desarrollo Urbano Civantia**", y

RESULTANDO:

1. Que el 18 de mayo de 2022, se recibió en esta Dependencia Federal el escrito de misma fecha, mediante el cual el promovente remitió la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular del proyecto





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

“Desarrollo Urbano Civantia”, para su correspondiente evaluación y dictaminación en materia de Impacto Ambiental, misma que quedó registrada con la clave **02BC2022TD026**.

2. Que el 20 de mayo de 2022, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 34, primer párrafo, y 35, primer párrafo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, esta Dependencia Federal integró el expediente del proyecto, y puso la Manifestación de Impacto Ambiental correspondiente a disposición del público en ubicado calle Tercera y Floresta No.1323 -8, Col Obrera, Ciudad de Ensenada, Baja California.
3. Que el 25 de mayo de 2022, el promovente ingresó a esta Dependencia Federal el escrito de misma fecha, mediante el cual remite la página 5C sección Estatal del diario “El Mexicano” de fecha 25 de mayo de mismo año, en el cual se publicó el extracto del proyecto, cumpliendo así con la disposición del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
4. Que mediante oficio DFBC/SGPA/UGA/DIRA/1086/2022 de fecha 27 de mayo de 2022, esta Dependencia Federal con fundamento en el artículo 21 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó ingresara el formato SEMARNAT-04-002-A para que el proyecto cumpliera con todas las formalidades previstas en la legislación vigente en la materia. Notificado el 29 de junio de 2022.
5. Que en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica y, en acatamiento a lo que establece el artículo 37 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 02 de junio de 2022, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó, a través de la separata número **DGIRA/25/22** de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.gob.mx/semarnat, el listado del ingreso de los proyectos sometidos al procedimiento de evaluación en materia de impacto y riesgo ambiental en el período del 26 de mayo al 01 de junio de 2022, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la promovente para que esta Dependencia Federal, en uso de las atribuciones que le confiere el artículos 38, 39 y 40 fracción IX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto.
6. Que mediante escrito de fecha 30 de junio de 2022, recibido en esta Dependencia Federal en misma fecha el promovente remitió lo solicitado en el oficio DFBC/SGPA/UGA/DIRA/1086/2022 de fecha 27 de mayo de 2022.
7. Que mediante oficio DFBC/SGPA/UGA/DIRA/1691/2022 de fecha 27 de julio de 2022, esta Dependencia Federal con fundamento en el artículo 25 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó la opinión técnica respecto al proyecto en el ámbito de su competencia a la **Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Baja California**, otorgándole para su respuesta un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, lo anterior con base en lo establecido en el artículo 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

8. Que mediante oficio DFBC/SGPA/UGA/DIRA/1692/2022 de fecha 26 de julio de 2022, esta Dependencia Federal con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó la opinión técnica respecto al proyecto en el ámbito de su competencia a la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial de la SEMARNAT**, otorgándole para su respuesta un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, lo anterior con base en lo establecido en el artículo 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
9. Que mediante oficio DFBC/SGPA/UGA/DIRA/1693/2022 de fecha 27 de julio de 2022, esta Dependencia Federal con fundamento en el artículo 25 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó la opinión técnica respecto al proyecto en el ámbito de su competencia al **XXIV Ayuntamiento de Tijuana**, otorgándole para su respuesta un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, lo anterior con base en lo establecido en el artículo 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
10. Que a través de Oficio No. DPA-DIR-0544-2022 de fecha 23 de septiembre de 2022, recibido el 26 de septiembre de mismo año, mediante el cual la **Dirección de Protección al Ambiente del XXIV Ayuntamiento de Tijuana**, en el ámbito de su competencia emitió opinión técnica del proyecto.
11. Que a través de Oficio No. SPARN/DGGFEOE/418/100/2022 de fecha 25 de noviembre de 2022, recibido en esta dependencia federal el 13 de diciembre de mismo año, mediante el cual la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico**, en el ámbito de su competencia emitió opinión técnica del proyecto.
12. A la fecha de la emisión del presente resolutivo no se han recibido respuesta por parte de la Secretaría de Protección al Ambiente del Estado de Baja California. Una vez transcurridos 15 días hábiles de acuerdo al Artículo 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo sin recibir respuesta de la opinión solicitada sobre el proyecto, se entiende que no hay objeción por parte de esta Dependencia para el desarrollo del mismo.

CONSIDERANDO:

- I. Que esta Oficina de Representación es competente para revisar, evaluar y resolver la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 4, 5 fracciones II y X, 15 fracciones II, IV y XII, 28 primer párrafo, fracción IX, 30 primer párrafo, 35 párrafos primero, segundo, cuarto, fracción II y último de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 4 fracciones I, III y VII, 5 inciso Q), 9 primer párrafo, 12, 17, 21, 37, 38, 40, 42, 43 y 44, 45 fracción II y 47, primer párrafo 38, 44, y 45 fracción II del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 26 y 32 Bis, fracciones I, III y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2 fracción XXX, 38, 39 y 40 del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

Conforme a lo anterior, esta autoridad evaluó desde el punto de vista técnico ambiental el **proyecto** presentado por el **promovente**, bajo la consideración de que el mismo debe sujetarse a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4, párrafo cuarto, 25, párrafo sexto, y 27, párrafo tercero, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, que se refieren al derecho que tiene toda persona a un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar; bajo los criterios de equidad social y productividad para que las empresas del sector privado usen en beneficio general los recursos productivos, cuidando su conservación y el medio ambiente; y que se cumplan las disposiciones que se han emitido para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de cuidar su conservación, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida, en todo lo que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

La Oficina de Representación procedió a evaluar el **proyecto** propuesto bajo lo establecido en la **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010**, 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 en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Diciembre de 2010, en el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California el 03 de Julio de 2014, en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 09 de agosto de 2018 y en el **Programa de Ordenamiento Ecológico modalidad local del municipio de Tijuana** (POEL-Tijuana), publicado en el Periódico oficial del estado de Baja California el 11 de octubre de 2019.

- II. Que una vez integrado el expediente de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular y puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el **Resultando número 2** del presente resolutivo, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme a lo establecido en los Artículos 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40 del Reglamento de Evaluación del Impacto Ambiental, al momento de elaborar la presente resolución, esta Oficina de Representación no ha recibido solicitudes de consulta pública, reunión de información, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al proyecto.

CARACTERIZACIÓN DEL PROYECTO.

- III. Que la fracción II del Artículo 12 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, impone la obligación a la promotora de incluir en la Manifestación de Impacto Ambiental que someta a evaluación, una descripción del proyecto. Una vez analizada la información presentada en la manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, la cual se señala que el proyecto consiste en la construcción y operación de un desarrollo urbano de usos mixtos, que incluye zonas habitacionales, comerciales, de servicio y recreativas. El proyecto consiste en la preparación del sitio, urbanización, construcción y operación del desarrollo, el cual será ejecutado en un lapso de 15 años.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

Ubicación del proyecto.

Paseo Playas de Tijuana s/n, Fraccionamiento Playas de Tijuana Sección Rivera, Municipio de Tijuana, Baja California, con código postal 22505. Está conformado por 3 predios los cuales cuentan con clave catastral PT-144-000, PT-144-001 y PT-144-132.

Coordenadas del polígono a desarrollar

Vértices	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	488709.6721	3598209.189
2	488709.6124	3598000.926
3	488476.8428	3598000.965
4	488476.5651	3597862.657
5	488476.4786	3597819.317
6	488412.6104	3597819.445
7	488390.5438	3597819.489
8	488388.8148	3597848.042
9	488387.0837	3597895.142
10	488387.3665	3597939.054
11	488384.3561	3597971.247
12	488380.1287	3598017.004
13	488380.8118	3598030.936
14	488381.801	3598071.936
15	488382.55	3598097.727
16	488382.4413	3598145.007
17	488386.8787	3598195.366
18	488381.9448	3598209.284
19	488493.2366	3598209.251
20	488593.2343	3598209.222
21	488709.6721	3598209.189

Superficie: 84,418.978 m²

Dimensiones del proyecto.

Los Derechos de paso indicados en la tabla, en realidad cruzan por encima del paso de servicio pluvial y de la reserva territorial que se indica, ya que son puentes vehiculares y peatonales elevados, entonces bajo esos puentes, no se interrumpe el paso del servicio pluvial ni la reserva territorial. De la misma manera, los polígonos etiquetados como Reserva territorial, corresponden a la superficie que ocupará la cañada rehabilitada, cuya superficie será mayor, debido a que en la superficie de los polígonos del paso de servicio pluvial, la cañada se rehabilitará cubriendo el cajón pluvial, dejando solo unas chimeneas para trabajos de mantenimiento.

Usos del suelo propuestos

USO DEL SUELO	Superficie (m ²)	% Sup.
Habitacional multifamiliar	36,131.924	42.80
Comercial	31,204.342	36.96
Reserva territorial	3,495.139	4.14
Derecho de paso	997.216	1.18





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

Paso de servicio pluvial	4,032.134	4.78
Vialidades	8,558.217	10.14
TOTAL	84,418.972	100.00

Características particulares del proyecto.

El proyecto en su conjunto albergará un máximo de 1,600 viviendas, donde se incluyen las unidades de las torres habitacionales (9 torres), como las viviendas equivalentes del hotel y el centro comercial, ya que es la disponibilidad máxima de agua, otorgada por la CESPT, así como por el dictamen de uso del suelo otorgado por el Departamento de uso del suelo del Municipio de Tijuana. En este sentido, de acuerdo al avance de la comercialización del proyecto, puede haber variaciones en el dimensionamiento de las torres y de las demás edificaciones y, por ende, en el número de viviendas que tenga cada torre, pero siempre cuidando no sobrepasar el máximo establecido de viviendas autorizado.

Respecto a obras de protección, que ya se encuentran ejecutadas, el proyecto incluye:

Embovedamiento del Arroyo Cañada Azteca.

Enrocamiento para la reducción sinérgica del efluente y la erosión costera.

Resolución DFBC/SGPA/UGA/DIRA/2969/19 en relación a la porción del terreno que está en la ZOFEMAT, donde se aprobó el proyecto para la construcción de andadores y escaleras en una fracción de zona federal, colindante con el polígono a desarrollar.

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

- ✓ Almacén de materiales. Se construirá un almacén de fácil montaje dentro del predio, para resguardar los materiales que sea necesario en las diversas etapas del desarrollo.
- ✓ Sanitarios portátiles. Estos serán arrendados a empresas especializadas en el servicio, autorizadas por la autoridad local, contemplando un sanitario por cada 20 empleados. Estas mismas empresas son las encargadas de dar el servicio de mantenimiento a dichos sanitarios, recolectando los desechos y trasladándolos para su descarga en los puntos que la CESPT le tiene autorizado.
- ✓ Área para mantenimiento de maquinaria. Se construirá una losa de concreto en un sitio conveniente para realizar sobre ella las operaciones de reparación y mantenimiento preventivo de maquinaria y equipo pesado, mientras dura la obra. Al terminar las obras, las instalaciones de apoyo serán desmanteladas para su uso en otros proyectos.

Etapas de preparación del sitio.

En la zona que ocupa el escurrimiento pluvial y donde se construyó el cajón pluvial, se concluirá la siguiente actividad:

Rescate de vegetación: Previo al inicio de las obras del proyecto, fuera del área del cajón pluvial ya ejecutado, para mitigar el impacto a remanentes de flora, se rescatarán ejemplares con alta probabilidad de ser viables en su reubicación a la zona de la cañada, para rehabilitarla. Entre las especies que se reubicarán, están: Sauce (*Salix lasiolepis*), Cholla costera (*Cylindropuntia prolifera*), Jojoba (*Simonsia chinensis*), Maderista (*Erogonium fasciculatum*), Nopal (*Platyopuntia sp.*), Saladito (*Rhus integrifolia*) y Tule (*Thypha sp.*). No se hará el 100% de reubicación de los ejemplares existentes, debido a la escasa viabilidad de las especies nativas existentes, pero dada la disponibilidad de ejemplares de esquejes rescatados y crecidos en viveros, se plantarán en la cañada, así como ejemplares de especies propagados en este tipo de viveros. De la misma forma, en la cañada, en su cara sur, se tiene previsto remover especies exóticas invasivas e incorporar algunas especies nativas que las sustituyan y mejoren la biodiversidad de la cañada. Durante los trabajos del





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

cajón pluvial, fueron rescatados y puestos a resguardo en vivero temporal ejemplares de algunas especies nativas, que serán relocalizadas en la cañada.

En el resto del predio, se tiene previsto lo siguiente:

Limpieza y despalle: Durante esta actividad se prevé remover la capa de suelo con material orgánico de aproximadamente 0.15 a 0.40 m de espesor formados por arenas arcillosas/arcillas arenosas, color café claro, con gravas y raicillas (capa vegetal), por lo que se espera remover un **volumen total de 25,026.52 m³ de material de la capa vegetal del suelo.** La remoción de esta capa vegetal se realizará mediante el uso de maquinaria pesada de trabajo (cargadores frontales). El material removido será colocado temporalmente en una zona del desarrollo que no afecte los trabajos, para ser reutilizado en el mejoramiento de suelos. En caso de excedentes de este material, será dispuesto en una zona de tiro que le sea autorizada. Asimismo, al suroeste del predio, entre el desarrollo habitacional La Perla y la ZOFEMAT, hay escombros de construcción, probablemente depositados durante la construcción del desarrollo colindante. De acuerdo al estudio de mecánica de suelos, ese material deberá ser retirado del predio, pues no es apto, estimándose remover un volumen de 40,000 m³, el cual será dispuesto en una zona de tiro que se autorice al promovente.

Movimiento de tierras: Para asegurar la estabilidad de los movimientos de tierras, así como de las edificaciones, el promovente seguirá las recomendaciones indicadas en el Informe de Estudio Geotécnico, elaborado por GEOCIM, entregado en diciembre de 2019, y en el Estudio de Morfología Costera en Playas de Tijuana, elaborado por CE Oceanografía, entregado en junio de 2019. Se removerán del predio aquellos rellenos heterogéneos, contaminados con basura y/o con arcillas, encontrados en algunos sondeos hasta profundidades que van de los 0.70 m hasta los 2.00 m o quizá mayores en las inmediaciones de estos sondeos. Dadas las profundidades de excavación, derivadas del proyecto altimétrico de terracerías, en la mayor parte de la superficie del terreno, automáticamente serán retirados los suelos que no reúnan condiciones para su reutilización, sin embargo, si el proyecto requiere terraplenes, se harán recomendaciones "puntuales" respaldadas por la supervisión de terracerías. Durante las terracerías, mismas que corresponderán mayormente al corte del terreno, seguramente aparecerán escurrimientos de agua subterránea provenientes de aguas arriba del predio con dirección tanto a la zona de playa al oeste del predio como hacia el arroyo observado al norte. De ser necesario, estos escurrimientos deberán abatirse o desviarse de manera estratégica al incidir en el predio, mediante su captación. Es recomendable la implementación de "sub-drenes" acomodados en zonas adecuadas para asegurar el subdrenaje del terreno. El tratamiento del fondo de la excavación a nivel rasante, deberá ser escarificado, homogeneizado, condicionado a un contenido de humedad de +/- 2% respecto a su contenido óptimo de humedad y ser compactado mínimo a 90% de su Peso Volumétrico Seco Máximo Próctor Modificada. De igual forma deberán tratarse aquellas zonas que deban ser mejoradas a mayores profundidades por la presencia de suelos húmedos o saturados, basura y escombros, grueso espesor de capa vegetal y arcillas, suelos porosos, fragmentos grandes de suelo o roca, etc.

Para la posterior edificación se requerirá la excavación que permita la construcción de entre 2 a 4 sótanos. Esta profundidad eliminará la mayoría del material no apto, pero también permitirá disponer de material apto para nivelar todo el predio. La estimación que se tiene es el movimiento y retiro de 134,800 m³ de tierra, entre material útil y material no apto. El material útil removido, se utilizará para la nivelación del predio, bajo los criterios de escalonamiento y compactación arriba indicados. Las arenas será acomodada en el sitio con vibro-compactadora, para asegurar su estabilidad. En la zona de edificaciones, la nivelación será a 0.80 mts antes de la cota de desplante, sobre la que se colocará la última capa, para empacar la arena, a base de





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

tucuruquay, para garantizar el nivel de compactación requerido para asentar las edificaciones previstas. El material que no sea apto, se retirará del sitio del proyecto, para ser depositado en un sitio de tiro que le sea autorizado al promovente.

Etapa de construcción.

Rehabilitación de la cañada. El talud de la cara norte de la cañada, fue afectada por la obra de construcción del cajón pluvial, por ello, será el principal objeto de trabajo durante la rehabilitación de la cañada y, en menor medida, la cara sur, que será afectada una vez que inicien los trabajos de movimientos de tierras, para preparar las plataformas de las torres a construir.

Entre los principales objetivos de la rehabilitación, están:

- ✓ Mantener los servicios ambientales que presta la cañada.
- ✓ Erradicar las especies exóticas invasivas que están presentes.
- ✓ Lograr un diseño paisajístico del sitio, tomando en cuenta las características del ecosistema y su entorno.
- ✓ Incrementar la población de especies nativas existentes y reemplazar algunas de las especies exóticas e invasivas, por especies nativas similares.
- ✓ Establecer un caudal de agua adecuado para el sostenimiento de la vegetación de la cañada.
- ✓ Establecimiento de un sendero interpretativo, para que el visitante conozca el ecosistema de la cañada.

Se reconfigurará el talud de la cañada y se mejorará el suelo, mezclando material superficial del talud con tierra vegetal y se protegerá con malla de yute, para reducir la probabilidad de deslaves. Enseguida, se plantará vegetación nativa de las especies previamente existentes. En las partes bajas del talud y el cauce de la cañada, se removerá la vegetación exótica e invasiva, como: *Carpobrotus edulis*, *Ricinus communis*, *Nicotiana glauca*, *Tamarix ramosissima*, *Mesembryanthemum crystallinum*, *Cynara cardunculus*, *Cortaderia selloana*, *Datura wrightii*, *Distitis spicata* y *Foeniculum vulgare*.

Esta vegetación se compensará con especies del ecosistema, como: *Cylindropuntia prolifera*, *Encelia californica*, *Eriogonum fasciculatum*, *Lycium californicum*, *Rhus integrifolia*, *Simmondsia chinensis*, *Salix lasiolepis*, *Dudleya attenuata*, *Dudleya lanceolata* y *Artemisia californica*, entre otras. En el caso de la *Thypa sp.*, se mantendrá en el cauce, reduciendo su densidad. En el Talud sur se removerá la vegetación exótica e invasiva, compensando los espacios con el aumento de la densidad de especies nativas, como las arriba mencionadas. Evidentemente, la semilla de especies exóticas removidas se espera vuelvan a germinar, por lo que periódicamente se hará la remoción manual de los ejemplares que vuelvan a salir, hasta que su presencia sea mínima o se logre su erradicación.

Red principal de agua potable. Esta abastecerá una población de alrededor de 5,840 habitantes, además de suministrarse a los comercios que se establezcan, a través de la red pública de la ciudad. El promovente cuenta con la opinión técnica favorable de parte de la CESPT, para la dotación de 15.07 lps, que permite el suministro de hasta 1,600 viviendas equivalentes, condicionándola a la construcción de una línea de agua de 6" de diámetro y una longitud de 250 mts, desde la Calle Corales, entre las Ave. Ensenada y Estrella del Mar, además de redimensionar la estación reductora de presión existente.

El promovente instalará en su primera etapa de urbanización, la línea principal de agua potable de 8" de diámetro de PVC Clase 165, por la Ave. Parque Azteca Norte, desde la Av. Pacífico, hasta la Ave. Paseo Playas de Tijuana, por donde continuará con una línea de 6" de diámetro (de PVC Clase 165), hasta llegar a la





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

proyectada calle La Riviera, en el predio a desarrollar, por donde continuará la tubería hasta el final de la vialidad. Esta línea, conforme vaya avanzando el proyecto, permitirá ir instalando líneas secundarias para abastecer las edificaciones que se vayan realizando, habitacionales y comerciales. Para la realización de esta obra, se requerirá romper el pavimento actual de las calles Cañada Azteca y Paseos Playas de Tijuana, a lo largo del trazo de la tubería. El material removido será dispuesto en una zona de tiro que se autorice. Asimismo, se requerirá excavar una zanja que generará 1,367 m³ de material existente a lo largo del trazo de la tubería a instalar, del cual se ocuparán 1,235 m³ para el relleno de la zanja, una vez que haya sido colocada la tubería, exportando a un banco de tiro el material excedente, en tanto que en el sitio será repuesto el pavimento removido. Como parte del sistema, se instalarán 6 hidrantes contra incendios a lo largo de la tubería que se instale, en las vialidades Parque Azteca Norte, Paseos Playas de Tijuana y La Riviera, de acuerdo al proyecto revisado por la CESPT.

Red de alcantarillado sanitario. Al igual que la línea principal de agua potable, en la primera fase de urbanización, se construirá el colector de alcantarillado sanitario de 24" de diámetro, de PVC sanitario, que iniciará en el pozo de visita DT171-083, desde donde se desviará el flujo de las aguas sanitarias hacia la nueva vialidad La Riviera, cancelando un tramo del colector existente. A lo largo de esta vialidad se instalará el nuevo colector sanitario, hasta salir de la propiedad por el lado sur y al oeste del Fracc, La Perla, donde se construirá un pozo de visita para conectar las descargas provenientes de La Perla al nuevo colector, cancelando 4 tramos y 3 pozos de visita del colector existente, para ajustarse al trazo del nuevo colector, hasta volver a conectarse con el colector existente. Para la ejecución de la obra, será necesario excavar una zanja de 3,978 m³, de los cuales 3,645 m³ serán utilizados para el relleno de la zanja conforme a las especificaciones del proyecto, por lo que habrá un excedente de material del sitio, que será exportado a un banco de tiro. Una vez construida la línea principal, conforme vaya avanzando la construcción de las torres, se irán instalando las líneas secundarias de alcantarillado, para dar colector las aguas residuales que se generen en esos edificios.

Pavimentación de nueva vialidad. Para el desarrollo será necesaria una nueva vialidad pública denominada Calle La Riviera, que posteriormente conectará las edificaciones que se realicen para el proyecto, con una superficie de 8,558.217 m². De acuerdo a las recomendaciones del estudio de geotecnia para las terracerías en el sitio, se desprenden las relativas a la construcción de pavimentos.

Electrificación y alumbrado público. Para el alumbrado público, el promovente prevé la instalación de un transformador trifásico tipo pedestal de 500 KVA, conexión radial de 13200/240 V, aterrizado. Tablero de medición conforme la norma CFE-ST-1, para servicio en alumbrado público, de 100 AMP, 2f, 3H, 240V. Luminaria tipo Cobra, de LED, Carcaza de aluminio fundido con 40 led, 88 W, 240V, 11607 lúmenes, marca American Electric Lighting, Modelo Autobahn, Serie ATB2. Poste metálico de 9 mts, sección transversal circular cónica Calibre 11, con uno o dos brazos Tipo I, de 2.4 mts, que sostiene luminarias de 88 W. La alimentación eléctrica se aloja en tubería PVC Cédula 40, de 35 mm de diámetro, por piso, a la profundidad indicada en planos, con cable de aluminio XLP, DRS, 600 Volts, enterrado en banqueta. La instalación eléctrica cumple con los requisitos mínimos establecidos en la NOM-001-SEDE-2012, NOM-013-ENER-2013 y códigos municipales y estatales aplicables, vigentes. Las luminarias deben cumplir con la NOM-031-ENER-2012. El transformador trifásico se colocará a un lado del paso vehicular entre la Torre 1 y 2, por la Ave. Parque Azteca Norte, y se distribuirá la red por la banqueta de esa vialidad y la Ave. Paseo Playas Tijuana, hasta el acceso por la Calle La Riviera, que se alojará en el camellón de la vialidad hasta el fondo de la calle, para luego continuar alojada por la banqueta.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

Construcción de torres habitacionales. Para esta etapa, el promovente ha decidido iniciar con una torre habitacional tipo, la cual puede ser empleada para las 9 torres previstas aunque, su altura puede variar conforme la demanda del proyecto, ya sea incrementando o reduciendo niveles de construcción, en cuyos casos, se harán los ajustes necesarios al proyecto que se utilice. La torre tipo que, en este caso, es denominada Torre 1, tiene 18 niveles, una planta baja y 4 sótanos para estacionamientos, con 158 departamentos en total.

Conforme se recomienda en el Estudio Geotécnico, se utilizarán pilotes de concreto colados in-situ rigidizados con trabes de liga, de longitudes que podrán alcanzar los 12 a 18 m, de acuerdo con las solicitudes estructurales. En el diseño de los pilotes se deberá considerar la relación L/D menor a 20, es decir, la longitud L del pilote, dividido entre su diámetro D, no debe ser mayor a 20 para satisfacer una adecuada relación de esbeltez del pilote. Así, el esfuerzo máximo al que se recomienda someter un pilote debe ser 45 TSF (aproximadamente 485 ton/m²). También, la separación máxima entre centros de pilotes debe ser 2.5 veces el diámetro. En grupos de pilotes, el procedimiento constructivo puede ser el realizar la perforación y el posterior armado y colado de cada pilote hasta completar el grupo. Seguramente dada la existencia de agua subterránea dentro del predio, se requerirá la utilización de "manga metálica recuperable", la implementación de "lodo bentonítico" o bien, el empleo de "polímeros" durante el proceso de perforación para pilotes. Cuando se tenga dificultad de perforar para pilotes por la presencia de agua subterránea, donde suelos de apariencia suelta que puedan provocar "derrumbes", caídos o azolve y la extracción de estos sea difícil, se puede rellenar la perforación con una mezcla de suelo-cemento fluida (relleno-fluido" o utilizar "polímeros" para la posterior re-perforación. Cualquier relleno que se realice para las "cepas", zanjas, confinamiento de muros, cimentaciones o instalaciones, debe ser controlado, cuidando utilizar materiales de banco que cumplan con requisitos de calidad como los siguientes: que no contenga boleos o fragmentos de suelo mayores a 4" de diámetro; ser tendido y compactado en capas de 20 cm de espesor máximo: alcanzar un grado mínimo de compactación de 90% respecto a su Peso Volumétrico Seco Máximo Proctor Modificada, Norma ASTM D1557; tener un Valor Relativo de Soporte (V.R.S. o C.B.R.) mayor a 15%; contar con un Límite Líquido (LL) inferior a 35% y que su Contracción Lineal (C.L.) sea menor a 6%.

Las cimentaciones cercanas a taludes o muros deben quedar suficientemente aisladas y/o profundizadas para asegurar su estabilidad y satisfacer las capacidades de carga admisibles, atendiendo a las siguientes secciones esquemáticas: Losas rígidas de cimentación podrán admitir al subsuelo capacidades de carga muy altas, superiores a las 60 ton/m², debiendo para los edificios proyectados llevar a cabo un análisis de interacción suelo-estructura mediante un modelo geológico-geotécnico, que incluya un análisis tenso-deformacional en condiciones estáticas y dinámicas, basado en las reacciones de diseño en la cimentación, proporcionado por el despacho de Estructuras. Por otro lado, durante las excavaciones en la zona de los sótanos, una vez que se haya removido el material existente y se haya compactado el material que quedará en el sitio, se construirán muros de contención para cada nivel de sótano, para evitar la deformación del material compactado.

De acuerdo a las recomendaciones del Estudio de Morfología Costera ya mencionado, "... Con base en un sistema de predicción de retroceso de la línea de costa de California, con diferentes escenarios de elevación del nivel del mar por el cambio climático, se estiman rangos retroceso en la línea de costa de 7 a 30 metros para finales de 2100. Dado que es una tendencia global, se recomienda delimitar una franja de





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

amortiguamiento sin construcción en la zona inmediata de la línea de costa actual, con la finalidad de salvaguardar la infraestructura construida."

Por ello, considerando que no se tiene previsto modificar la topografía natural actual de la ZOFEMAT, para el desplante de las torres más cercanas a la costa, se tiene que la distancia mínima a la línea de costa de las diversas torres que se pretenden construir, es mayor a los 30 metros recomendados en el estudio.

Etapa de operación y mantenimiento.

Respecto a la operación y mantenimiento del proyecto, se menciona lo siguiente:

- ✓ Áreas recreativas: Son las áreas verdes resultantes de la rehabilitación de la Cañada Azteca. Estarán abiertas al público en general en un horario controlado. Debido a que su reforestación incluye el uso de vegetación nativa, se estima que el mantenimiento que requiera será mínimo respecto al riego y la poda. Diariamente se realizará la recolección de residuos que sean generados por los visitantes.
- ✓ Áreas habitacionales: El mantenimiento de los departamentos se realizará por los ocupantes. Mantenimiento adicional será requerido para los edificios, para lo cual se ejecutarán inspecciones periódicas sobre la infraestructura eléctrica y tuberías, así como el estado de las pinturas de fachadas.
- ✓ Áreas comerciales: Debido a que estas áreas serán rentadas, serán los locatarios quienes se adecuarán a la operación que demande su actividad, incluyendo el mantenimiento del equipo que utilizarán. Para la operación, los ocupantes deberán gestionar las autorizaciones municipales correspondientes.

Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera.

Residuo	Etapa	Actividad que lo generó	Cantidad estimada
Suelo de desmonte	Preparación del sitio	Limpieza y despalme	25,026.52 m ³
Material no apto	Preparación del sitio	Limpieza y despalme	174,800 m ³
Residuos de cableado y conexiones	Construcción	Electrificación	No determinado
Residuos de tuberías	Construcción	Urbanización	No determinado
Residuos de construcción	Construcción	Edificación de vivienda	No determinado
Residuos por piezas de maquinaria	Construcción	Desmonte, urbanización y construcción	No determinado
Residuos peligrosos Aceite usado Filtros y trapos impregnados con Hidrocarburos	Preparación del sitio y Construcción	Mantenimiento de la maquinaria	1,358 l 137 Kg
Agua residuales sanitarias	Preparación del sitio, urbanización y construcción	Actividad de los empleados	2,000 l / mes
Agua residuales sanitarias	Operación (viviendas)	Uso habitacional	9,636 m ³ /mes
Residuos sólidos urbanos	Preparación del sitio, urbanización y construcción	Actividad de los empleados	2,000 Kg / mes
Residuos sólidos urbanos	Operación	Uso habitacional	43.80 ton/mes

El manejo y disposición final que se dará a los residuos es el siguiente:

- ✓ Residuos sólidos urbanos: Estos residuos tendrán como sitio de disposición final el relleno sanitario de la ciudad de Tijuana.
- ✓ Residuos de manejo especial (no peligrosos): Este tipo de residuos serán enviados para su reciclaje y, en caso de no ser posible, al relleno sanitario de la ciudad de Tijuana.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

- ✓ Aguas residuales: durante las etapas de preparación del sitio, construcción y urbanización, las aguas residuales provenientes de los sanitarios portátiles serán llevadas a la planta de tratamiento de aguas de la ciudad de Tijuana, por medio de la empresa encargada de la renta de estos sanitarios.
- ✓ Residuos peligrosos: los residuos generados por el mantenimiento de la maquinaria (filtros, trapos impregnados) serán manejados por la empresa encargada del mantenimiento de la maquinaria, quien los enviará a incineración o a confinamiento definitivo. Asimismo, los aceites usados serán enviados a empresas dedicadas al reciclaje.

Manejo de residuos

Residuo	Cantidad estimada	Forma de almacenamiento	Destino final
Suelo de desmonte	25,026.52 m ³	A granel	Reúso en áreas verdes
Material no apto	174,800 m ³	A granel	Sitio de tiro autorizado
Residuos de cableado y conexiones	N.D.	Almacén temporal	Reciclaje
Residuos de tuberías	N.D.	Almacén temporal	Relleno sanitario
Residuos de construcción	N.D.	A granel	Sitio de tiro autorizado
Residuos por piezas de maquinaria	N.D.	Almacén temporal	Reciclaje
Residuos peligrosos Aceite usado Filtros y trapos impregnados con Hidrocarburos	1,358 l 137 Kg	Almacén de residuos peligrosos	Reciclaje y/o confinamiento
Agua residuales sanitarias	2,000 l / mes	Sanitario portátil	PTAR de la ciudad
Aguas residuales sanitarias (uso habitacional)	9,636 m ³ / mes	Descarga a drenaje sanitario	PTAR de la ciudad
Residuos sólidos urbanos	2,000 Kg / mes	Contenedor con tapadera	Relleno sanitario
Residuos sólidos urbanos (uso habitacional)	43.80 ton / mes	Contenedor con tapadera	Relleno sanitario

OPINIONES RECIBIDAS

- IV. Que en respuesta a las solicitudes de opiniones efectuadas por esta Dependencia Federal se recibió el oficio, No. DPA-DIR-0544-2022 de fecha 23 de septiembre de 2022, mediante el cual la **Dirección de Protección al Ambiente del XXIV Ayuntamiento de Tijuana**, conforme a lo indicado en el **Resultando 10**, se manifestó lo siguiente:

Opinión

Me permito hacer de su conocimiento que una vez analizada la información, debido a la naturaleza del proyecto, su ubicación en Zona Federal Marítimo Terrestre, esta dirección dictamina que no tiene objeción, sin embargo, se pudiera contemplar las siguientes medidas en su evaluación;

MEDIDAS TÉCNICAS PARA EL MANEJO DE RESIDUOS Y PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN DEL SUELO

Destinar un espacio temporal para instalar equipos, maquinaria, herramienta y materiales necesarios para el desarrollo de las actividades proyectadas.

Colocar una capa de material impermeable en el área donde dará mantenimiento preventivo al equipo y maquinaria utilizada para la obra, con la finalidad de evitar infiltraciones al suelo de aceites, diésel y otros contaminantes.

Construir un almacén para el almacenamiento temporal de los residuos peligrosos y conformidad a lo señalado por la





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SCPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

normatividad vigente.

Segregar los residuos sólidos (escombros) y excedentes de tierra generados durante las actividades de obra civil, a fin de garantizar su correcta disposición en los sitios autorizados por la autoridad municipal competente.

Clasificar los residuos (pintura, aceites, lubricantes, envases de estos, trapos impregnados con algún hidrocarburo o solvente, etc.) generados durante la preparación del sitio y construcción, de acuerdo a los resultados de la caracterización de su peligrosidad.

Disponer la tierra del despalme y limpieza del predio en un banco de tiro que cuente con autorización de la autoridad competente para realizar esta actividad.

Disponer la basura domestica, madera, escombros, llantas, etc., que se encuentren en el predio en un lugar autorizado. Queda prohibido acumular tierra o escombros sobre las banquetas o fuera del predio destinado a la construcción.

El banco de préstamo, donde compre la tierra para relleno y compactación del predio para la construcción, deberá contar con autorización de la dependencia correspondiente para realizar esta actividad ante el Municipio.

Enviar a un lugar apropiado para su reciclaje los residuos de varilla, acero estructural, cobre, aluminio, madera, cartón, pvc y otros originados por la obra, que sean susceptibles de reutilización.

Toda actividad de construcción deberá apegarse a la Norma Ambiental Estatal PROY-NAE-001-SEST-2020, que establece la separación, clasificación, almacenamiento, transporte, aprovechamiento y valorización y disposición de residuos de construcción y demolición en el Estado de Baja California.

MEDIDAS TÉCNICAS PARA LA PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN A LA ATMÓSFERA

Mantener en condiciones adecuadas de funcionamiento el equipo y maquinaria utilizados.

Humedecer el terreno durante la construcción de vialidades y los trabajos de terracerías con el propósito de evitar la dispersión de polvos.

Cubrir el material objeto de los trabajos de movimiento de tierra y escombros durante su transportación a los sitios de disposición final.

Garantizar que el ruido generado en el desarrollo del proyecto, no rebase el nivel máximo permisible de ruido establecido en el Reglamento de Protección al Ambiente del Municipio de Tijuana y la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994; siendo este de 68 dB(A) en el horario comprendido de las 6:00 hrs a las 22:00 hrs y 65dB(A) de las 22:00 a las 6:00 hrs; así como vigilar mediante la implementación de medidas técnicas de control, que no se rebase los límites permitidos para las operaciones de carga, descarga y similares, los cuales se ubican en el nivel 90 dB(A), de las 7:00 hrs a las 22:00, y de 85 dB(A), de las 22:00 a las 7:00 horas.

MEDIDAS TÉCNICAS PARA PREVENIR LA CONTAMINACIÓN DEL AGUA

El agua residual que se vierta al sistema de alcantarillado, deberá cumplir en todo momento con la Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.

Establecer un registro o punto de muestreo, previo al vertimiento de las aguas residuales al drenaje municipal, con el objeto de facilitar la toma de muestras para los análisis que se requieran.

Queda prohibido depositar cualquier clase de residuos que provoquen o puedan provocar trastornos, impedimentos o alteraciones en el funcionamiento del sistema de drenaje y alcantarillado.

Queda prohibido descargar residuos peligrosos al sistema de alcantarillado.

Queda prohibida la descarga de agua residual de cualquier origen a cielo abierto.

Queda prohibida la descarga de aceite residual al sistema de alcantarillado.

Que en respuesta a la solicitud de opinión efectuada por esta Dependencia Federal se recibió el oficio, No. SPARN/DGGFSEO/418/1100/2022 de fecha 25 de noviembre de 2022, mediante el cual la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico**, conforme a lo indicado en el **Resultando 11**, se manifestó lo siguiente:

Opinión

El proyecto incluye obras de protección, ya ejecutadas: Embovedamiento del Arroyo Cañada Azteca; Enrocamiento para la reducción sinérgica del efluente y la erosión costera; construcción de andadores y escaleras en una fracción de la zona federal (SEMARNAT_Resolución MIAZOFEMAT_02BC2019TD035)





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

El predio se localiza en un área urbanizada, que cuenta con servicios públicos básicos como agua potable, alcantarillado sanitario, electrificación y alumbrado público con uso de suelo turístico-habitacional, desprovisto de vegetación, con excepción de una zona de cañada, con remanentes de matorral costero, impactado por vegetación exótica invasora, descarga de aguas residuales externas irregulares y residuos urbanos. En la zona no se registran especies vegetales y animales que estén incluidas en alguna categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010. Sin embargo, no se descarta la presencia de la especie protegida, lagartija sin patas (Anniella gerominensis).

Conforme las coordenadas UTM reportadas en el MIA-P, el proyecto se ubica en el área regulada por el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POEBC), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 08 de septiembre de 1995 y actualizado el 03 de julio de 2014. Le aplican las regulaciones de la UGA 2 polígono 2a, con política ambiental de aprovechamiento sustentable. Asimismo se ubica en la UGA 1 del Programa de Ordenamiento Ecológico modalidad local del municipio de Tijuana (POEL-Tijuana), publicado en el Periódico oficial del estado de Baja California el 11 de octubre de 2019.

En el POEBC el criterio (TU-05) establece que "la altura de las edificaciones no excederá de 5 pisos o 18 metros de altura con un diseño y ubicación que permita la mayor resistencia ante fenómenos hidrometeorológicos intensos (vientos de Santa Ana, mareas de tormenta, lluvias extraordinarias).

En el MIA-P, si bien se especifica el número de niveles de las torres por construirse, no se menciona la altura de las edificaciones ni se presenta cartografía que permita conocer esa información, por lo que no es posible verificar el cumplimiento del criterio TU05. por lo anterior, se hace la atenta solicitud de solicitar información adicional correspondiente para verificar el citado criterio de regulación ecológica.

ANÁLISIS TÉCNICO JURÍDICO

- V. Que para el desarrollo del proyecto la promovente requiere contar previamente con la autorización en materia de impacto ambiental que emite esta Secretaría, ya que éste se encuentra dentro de los supuestos de los artículos 28, fracción IX, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente artículo 5 inciso Q), del Reglamento en Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección Ambiental que establecen:

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente:

"ARTICULO 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a 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 ambiente. Para ello, en los casos que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:

IX.- Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;

Al Reglamento Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental:

"Artículo 5o.- Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental:





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

Q) *DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE AFECTEN LOS ECOSISTEMAS COSTEROS: Construcción y operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, marinas, muelles, rompeolas, campos de golf, infraestructura turística o urbana, vías generales de comunicación, obras de restitución o recuperación de playas, o arrecifes artificiales, que afecte ecosistemas costeros,...*

- VI. Que con fundamento en lo que establece el Artículo 30 primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, que a la letra dice que "para obtener la autorización a que se refiere el Artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos, una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por la obra o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre al ambiente", así como el Artículo 12 del Reglamento Ley del Equilibrio Ecológico en Materia de Impacto Ambiental, el cual establece los requisitos que debe contener la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular a fin de ser evaluada por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, y derivado del análisis realizado a la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular presentada por la promovente, esta Dependencia Federal tiene los siguientes resultados del cumplimiento dado a cada uno de los requisitos legales del Artículo 12 del Reglamento Ley del Equilibrio Ecológico en Materia de Impacto Ambiental:

Fracción III.- Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación sobre uso del suelo.

Los análisis que son necesarios realizar en este apartado, permiten determinar la viabilidad jurídica y normativa en materia de impacto ambiental del proyecto, por lo que era menester de la promovente haber realizado este análisis bajo el amparo de todos los instrumentos jurídicos aplicables al proyecto.

De acuerdo a la revisión realizada en esta fracción de la manifestación de impacto ambiental, se encontró que la promovente omitió vincular el proyecto con Instrumentos de Ordenamiento y Manejo Ecológico claves para la zona de interés, como son **Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California**, el **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte** y el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tijuana**. Por lo anterior esta Dependencia Federal determina que la información presentada a evaluación contraviene con lo requerido por Ley.

De acuerdo a lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POEBC)**, en el área del proyecto, ubicado en **UGA 2.a**, rasgo de identificación 1.2.Ti.3.2.a-3 (Centro de Población de Tijuana), con la política aplicable de Aprovechamiento sustentable, esta política tiene por objeto mantener la integridad funcional del territorio, proporcionando criterios de regulación ecológica para que la utilización de los recursos naturales genere el menor impacto al medio ambiente, evitando poner en peligro el equilibrio de los ecosistemas que pueda provocar un deterioro ambiental. Se aplica en unidades de gestión que presentan zonas muy dinámicas que han alcanzado un desarrollo económico aceptable y existe concentración de la población, del desarrollo urbano y de las actividades productivas (agrícolas, industriales, turísticas, entre otras) donde se requiere aplicar medidas tendientes a fortalecer y asegurar el uso adecuado del territorio en función de criterios económicos, urbanos, ecológicos y sus





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

correspondientes ordenamientos y normas, para minimizar los efectos nocivos en el medio ambiente. También aplica en aquellas unidades que cuentan con recursos naturales susceptibles de explotarse productivamente de manera racional, en apego a las normas y criterios de regulación urbanos y ecológicos, y requieren tener un control eficaz de sus uso para prevenir un crecimiento desmedido de los asentamientos humanos y de las actividades productivas en áreas que presenten riesgos actuales o potenciales para el desarrollo urbano productivo y que pueden poner en peligro la integridad física de los pobladores y el equilibrio de los ecosistemas, provocando un deterioro ambiental y disminuyendo la calidad de vida de la población en general. Bajo esta política es necesario aplicar estrictos criterios de regulación ecológica con el objeto de minimizar los efectos contaminantes de las actividades productivas y humanas.

En cuanto a las **estrategias, lineamientos y criterios de regulación ecológicos**, aplicables al proyecto, establece que cada fraccionamiento suburbano deberá mantener en su perímetro una franja de vegetación nativa de al menos 5 metros zonas de ancho que estará conectada a la vegetación de los predios colindantes para permitir la conectividad entre los ecosistemas. Previo al desmonte del predio, se realizará un rescate de flora y fauna; los ejemplares de plantas serán reubicados en hábitats propicios en el perímetro del predio y en sus áreas para jardines y los de fauna en hábitats similares a los que ocupan comúnmente y que no estén afectados por las actividades humanas (SUBURBANO AH 01); para minimizar los daños y pérdida de viviendas, hoteles e infraestructura asociada, debido a fenómenos meteorológicos ... se evitará la construcción en zonas de riesgo como márgenes de arroyos... y en la colindancia con la zona federal marítimo terrestre (SUBURBANO AH 03 y TURISMO TU 01); la relación superficie de área verde/población, tendrá una razón de al menos 9 metros cuadrados por cada habitante (SUBURBANO AH 05); cuando en el predio se encuentren..., arroyos o agregaciones de especies con estatus de conservación comprometida, se deberá mantener la vegetación en su perímetro (SUBURBANO AH 10 y CONSERVACIÓN CON 01); la altura de las edificaciones no excederá de 5 pisos o 18 m de altura, con un diseño y ubicación que permita la mayor resistencia ante fenómenos hidrometeorológicos intensos (vientos Santa Ana, mareas de tormenta, lluvias extraordinarias) (TURISMO TU 05); solo se podrá ocupar el tercio central del frente de playa con edificaciones, el resto del frente de playa deberá mantener la vegetación nativa (HUELLA ECOLOGICA HE 01); en los nuevos proyectos de desarrollo urbano, suburbano, turístico... el drenaje pluvial de techos, previo al paso a través de un decantador para separar sólidos no disueltos, podrá ser empleado para la captación en cisternas, dispuesto en áreas con jardines o en las áreas con vegetación nativa remanente de cada proyecto (HIDROLOGICO HIDRO 04); en los hoteles se debe contar con sistemas eficientes para el uso del agua, la captación de agua pluvial, el tratamiento de aguas residuales y el manejo de residuos sólidos, así como con sistemas de generación de energía alternativa (HIDROLOGICO HIDRO 06, Recurso Agua y Subsector Turismo). De manera que el desarrollo de las obras y actividades que se pretenden, debe cumplir con las disposiciones estipuladas en la legislación ambiental vigente, con los lineamientos ambientales establecidos en este ordenamiento y con planes y programas vigentes correspondientes.

De acuerdo a lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte (POEMR-PN)**, en el área del proyecto, ubicado en la **UGA T01-NBC, Norte de Baja California (Terrestre)**, en la cual se identifican y establecen conflictos ambientales y lineamientos ecológicos aplicables, entre los primeros obras y actividades urbanas y turísticas van en detrimento de la conservación debido a la afectación en la calidad y consumo de agua; pérdida de matorral rosetófilo costero y del sistema playa-dunas costeras.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

Respecto de los lineamientos ecológicos establece prevenir los desequilibrios ecológicos generados por impactos ambientales indirectos, acumulativos y sinérgicos del aprovechamiento turístico y urbano; minimizar y prevenir los impactos ambientales sobre los ecosistemas prioritarios de matorral rosetófilo costero y del sistema playa dunas costeras para posibilitar la adaptación al cambio climático; preservar la integridad de los ecosistemas marinos y costeros. En cuanto a las estrategias y criterios ecológicos establecen que *las obras y/o actividades que requieran el abastecimiento de agua deberán demostrar que no afectan la disponibilidad y calidad de los acuíferos que mantienen la integridad funcional de los ecosistemas costeros y marinos (CONFLICTOS CC04); las obras y/o actividades deberán demostrar que no afectan la integridad funcional del matorral costero, en especial del matorral rosetófilo costero y/o del matorral sarco-crasicaule (SUELO CS05) y se deberá prevenir la contaminación de los ecosistemas costeros y marinos por residuos sólidos urbanos (SUELO CS06).*

Si bien las obras y actividades propuesta por el promovente no contraviene con el citado ordenamiento, este resalta la problemática actual entre los sectores turístico-urbano y la conservación, por ejemplo, los impactos ambientales sobre los ecosistemas prioritarios de matorral rosetófilo costero y del sistema playa dunas costeras para posibilitar la adaptación al cambio climático, la disponibilidad y calidad de los acuíferos que mantienen la integridad funcional de los ecosistemas costeros y marinos, y la contaminación de los ecosistemas costeros y marinos por residuos sólidos urbanos. Una de las unidades (UCA) que presenta esta situación es el sitio propuesto para el desarrollo del proyecto.

De acuerdo al **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tijuana (POEL-Tijuana)**, el área del proyecto se ubica en la **UGA 1 Playas de Tijuana** (Unidad de paisaje 46), cuyo uso actual es habitacional, equipamiento, comercio y servicios, mixto, baldío e industrial, con uso compatible turismo. Esta UGA presenta una calidad ambiental media y una presión antrópica alta. Dentro de los **lineamientos y criterios de regulación ecológica** establece que los comercios y servicios, los fraccionamientos, la infraestructura y equipamiento, las actividades turísticas y demás proyectos, obras y actividades que se señalen en la LGEPA y su REIA, la LPAEBC y el RPAMT, deberán cumplir con la autorización en materia de impacto ambiental emitida por la autoridad competente de manera previa a la modificación del sitio o área de establecimiento y de la operación (Desarrollo urbano / asentamientos humanos DU/HU-01).

Por su parte el ordenamiento prohíbe *la instalación y operación de desarrollos turísticos que impliquen altos consumos de agua* (Turismo TU-02). Determina que los operadores de establecimientos turísticos deberán promover el ahorro de agua potable y el reúso de aguas grises y/o tratadas, e implementar las medidas pertinentes para la protección de la integridad y calidad del suelo y vegetación, y conservación de la fauna nativa (Turismo TU-07).

Referente a los criterios de regulación ecológica para la protección y conservación de la franja costera el desarrollo urbano de usos mixtos, que pretende el proyecto, resulta incompatible, a razón que las *actividades permitidas dentro en la franja costera se apegarán a los lineamientos y normatividad aplicable en materia de Turismo Sustentable, Protección al ambiente, de imagen urbana, preservación del paisaje, que tienen como propósito conservar las condiciones naturales y paisajistas existentes a lo largo de los 14 km de franja costera pertenecientes a Tijuana y elevar su potencial turístico* (Conservación CON-07); *cuando en el predio se encuentren, ... arroyos o agregaciones de especies con estatus de conservación comprometida, se deberá mantener la vegetación existente en su perímetro para*





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

establecer una continuidad de espacios naturales. La vegetación remanente deberá estar sujeta a un manejo de hábitats que permita el incremento de la biomasa vegetal de especies nativas, en donde sea posible hacerlo, así como un mejoramiento de hábitats para la fauna (Conservación CON-01); en las zonas que comprenden el litoral costero, se evitara la proliferación desordenada de construcción y especulación privada (Conservación CON-02); se prohíbe la autorización de proyectos o acciones que involucren el desmonte de la vegetación riparia y pérdida de suelo fértil alrededor de los cuerpos de agua y bajada de agua como cañadas, cañones y barrancas ubicadas en el Municipio de Tijuana, fuera de los límites del centro de población (Conservación CON-49); los proyectos y actividades que resulten en cambio de cobertura deberán estar rodeados de una barrera de vegetación para asegurar la conservación de especies señaladas con estatus de protección en las normas y demás disposiciones aplicables (Conservación CON-74); y con el objeto de prevenir afectaciones a los corredores biológicos asociadas a la pérdida de vegetación natural y suelo fértil, se prohíben la autorización de proyectos o acciones que favorezcan procesos la erosión (Conservación CON-79). De manera que la promovente no hace un justo análisis ni vincula su proyecto con lo establecido en este Programa de Ordenamiento.

Es importante puntualizar que de acuerdo a lo establecido en el Artículo 35 fracción III inciso I y III de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; el proyecto se contrapone con el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California, el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte y el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tijuana, toda vez que las obras y actividades pretendidas por el proyecto contravienen lo establecido en las disposiciones aplicables.

Fracción IV.- Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto.

El objetivo de este apartado se orienta a ofrecer una caracterización del medio en sus elementos bióticos y abióticos, describiendo y analizando, en forma integral, los componentes del sistema ambiental del sitio donde se establecerá el proyecto, todo ello con el objeto de hacer una correcta identificación de sus condiciones ambientales, de las principales tendencias de desarrollo y/o deterioro. Se deberán considerar los lineamientos de planeación de los capítulos anteriores, así como aquellas conclusiones derivadas de la consulta bibliográfica las que podrán ser corroboradas por la autoridad ambiental.

Asimismo, en este apartado, se debe delimitar el área de estudio utilizando la regionalización establecida por las unidades de gestión ambiental del ordenamiento ecológico, la zona de estudio se delimitará con respecto a la ubicación y amplitud de los componentes ambientales con los que el proyecto tendrá alguna interacción, por lo que podría abarcar más de una unidad de gestión ambiental de acuerdo con las características del proyecto, las cuales pudieron haber sido considerados en el análisis.

Respecto a la delimitación, caracterización y análisis del sistema ambiental, el promovente omitió delimitar el área de estudio utilizando la regionalización establecida por las unidades de gestión ambiental de los ordenamientos ecológicos vigentes; caracteriza y analiza de manera superficial las actividades a desarrollar (desarrollo urbano de usos mixtos), medio socioeconómico, rasgos geomorfoedafológicos, hidrográficos, meteorológicos, tipos de vegetación y fauna; tipo, características, distribución, uniformidad y continuidad de las unidades ambientales (ecosistemas). Por consiguiente, dificulta el analizar aspectos particulares que permitieran inferir las características del sitio y las afectaciones potenciales que el ambiente puede recibir





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

debido a la actividad pretendida por el proyecto. A saber, el promovente no presentó un análisis actualizado y completo de la zona del área de estudio; omitió datos importantes de los atributos y de las debilidades que ofrece la zona en relación a las características de las obras y actividades a ejecutar.

Finalmente, el diagnóstico ambiental tiene por objeto ofrecer una descripción del estado que guardan los ecosistemas del área donde se desarrollará el proyecto. Dicho análisis debe realizarse con la información detallada y actualizada en cada uno de los temas desarrollados en los capítulos anteriores. Considerando lo anterior, la información presentada por el promovente es incompleta, y no cumple en forma con los requisitos que establece un estudio de impacto ambiental y la normatividad vigente y aplicable para las obras y actividades que comprenden el proyecto.

Fracción V.- Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

El objetivo de esta fracción, que sin duda resulta ser la más significativa de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular, es la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales, a fin de poder establecer medidas de mitigación para aquellos impactos que resulten significativos.

Referente al apartado de descripción de los impactos ambientales generados, se desglosa la metodología para identificarlos y categorizar su magnitud, temporalidad, etc. Sin embargo, se omite un análisis particular de la valoración de los impactos ambientales más relevantes, que considere las obras que implica el proyecto, y el riesgo que supone ubicarlas en zonas de riesgo tales como márgenes de arroyos y colindancia con Zona Federal Marítimo Terrestre.

En este sentido, la información proporcionada por la promovente en la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular, adolece de conocimientos técnicos que fundamenten la descripción de impactos ambientales significativos, como sería la afectación de las especies de flora y fauna, principalmente las que se encuentran en alguna categoría de riesgo de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010, lo anterior, es evidencia de que en la evaluación de los impactos ambientales del proyecto, no fueron considerados en su conjunto con los elementos que lo conforman, y los riesgos que supone su ubicación para la viabilidad del mismo, tal y como lo señala el artículo 44, fracción I del Reglamento Ley del Equilibrio Ecológico en Materia de Impacto Ambiental, asimismo, tal deficiencia no permite a esta Autoridad determinar si se respetará la integridad funcional del ecosistema a la que se refiere la fracción II del mismo artículo.

Fracción VI. - Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.

Derivado de las insuficiencias en la vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental, en el análisis en la identificación de impactos ambientales, en la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular, una vez cotejada por esta Dependencia Federal la información contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular, lo que se ve reflejado en la ausencia de medidas de mitigación para impactos ambientales o de compensación. Cabe aclarar que si bien la fracción VI del artículo 12 del Reglamento de la Ley del Equilibrio Ecológico en Materia de Impacto Ambiental señala únicamente "*medidas preventivas y de mitigación*", sin figurar el concepto de "*compensación*", este último está implícito en la definición de medidas de mitigación contenida en el





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

artículo 3 del Reglamento de la Ley del Equilibrio Ecológico en Materia de Impacto Ambiental, fracción XIV que dice: *“Medidas de mitigación: Conjunto de acciones que deberá ejecutar el promovente para atenuar los impactos y restablecer o compensar las condiciones ambientales existentes antes de la perturbación que se causare con la realización de un proyecto en cualquiera de sus etapas”*, de lo que se desprende que para dar cumplimiento a la fracción VI del artículo 12 del Reglamento de la Ley del Equilibrio Ecológico en Materia de Impacto Ambiental, la promovente debió considerar medidas de compensación para aquellos impactos ambientales.

En este tenor, el promovente omite el impacto de obras urbano-turísticas sobre la erosión del suelo, el deterioro del paisaje y la pérdida de especies en estatus de riesgo bajo alguna categoría de la NOM-059-SEMARNAT-2010. Por lo anterior esta Dependencia Federal determina que la información presentada a evaluación no cumplió en forma con lo requerido por Ley.

VII. Que derivado del análisis plasmado en el considerando anterior del presente oficio, realizado por esta Dependencia Federal tanto a la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular, la promovente con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 30, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, así como en el Artículo 12 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico en Materia de Impacto Ambiental fracciones II, III, V, y VI que definen los requisitos que deben contener las manifestaciones de impacto ambiental, que se sometan al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, esta Dependencia Federal determina que la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular, no cumplen con las formalidades legales que se requieren para evaluar ambientalmente el proyecto.

VIII. Que el artículo 35, cuarto párrafo y fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente establece lo siguiente:

“ARTICULO 35.- ...

...
Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

...
III:- Negar la autorización solicitada, cuando:
a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables;”

En virtud de lo referido en el análisis incluido en los Considerandos IV, V, VI, VII, VIII inciso a) donde esta Dependencia Federal concluye que el proyecto contraviene los lineamientos y políticas del **Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California**, el **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte** y el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tijuana**, lo dispuesto en el Artículo 30, primer párrafo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, lo establecido en el Artículo 12, fracciones III, V y VI del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, esta unidad administrativa determina que al caso concreto le es aplicable lo dispuesto en el artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, arriba transcrito.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el Artículo 8, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos 4,5 fracciones II y X, 28 primer párrafo y fracción IX, 30, 35 fracción III de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 2 fracciones I, IV, IX, X, XII, XIII, XIV y XVI, 3, 4 fracción I y VII, 5 inciso Q) fracción I, 9, 12, 37, 38, 44, fracción I y II, 45, 47, 48 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículos 2, 3, 13, y 16 fracción X, 57 fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, a los lineamientos establecidos en el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California el 03 de julio del 2014 y en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, 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; artículo 2 fracción XXX, 38, 39 y 40 del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones invocadas y dadas sus aplicaciones en este caso y para este proyecto, esta Dependencia Federal

RESUELVE:

PRIMERO. - Negar la autorización del proyecto "Desarrollo Urbano Civantia", promovido por **RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**, mismo que ingreso a esta Dependencia Federal 18 de mayo de 2022, con pretendida ubicación en Paseo Playas de Tijuana s/n, Fraccionamiento Playas de Tijuana Sección Rivera, Municipio de Tijuana, Baja California, de conformidad con lo descrito en el presente oficio, en virtud de que contraviene las disposiciones del Artículo 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, así como del Artículo 12 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la NOM-059-SEMARNAT-2010, así como el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California, el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte y el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tijuana, tal como fue fundamentado en los Considerandos IV, V, VI, VII, VIII del presente oficio resolutivo.

SEGUNDO. - Archivar el expediente como asunto totalmente concluido para los efectos legales a que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el artículo 57, fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

TERCERO.- Se hace del conocimiento al promovente, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás disposiciones legales aplicables, podrá ser impugnada, mediante un recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación por esta Dependencia Federal, 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 Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y 3, fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

CUARTO. - Notificar a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente del alcance de la presente resolución para los efectos legales a que haya lugar.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
Año de
Francisco
VILLA

OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/736/2023
BITACORA No. 02/MP-0776/05/22

QUINTO. - Notificar a **RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**, de la presente resolución por alguno de los medios legales previstos por el Artículo 35 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE
EL SUBDELEGADO DE ADMINISTRACIÓN E INNOVACIÓN

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DESPACHADO
24 MAR 2023
DESPACHADO
OFICINA DE REPRESENTACIÓN



Mtro. RICARDO JAVIER CÁRDENAS GUTIÉRREZ

En cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 86 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y en ausencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California, previa designación, firma el Mtro. Ricardo Javier Cárdenas Gutiérrez, Subdelegado de Administración e Innovación.

- Cc.p. Mtro. RODRIGO PÉREZ HERNÁNDEZ - Director General de Impacto y Riesgo Ambiental. SEMARNAT. Ciudad de México.
- Cc.p. Mtro. ROMÁN HERNÁNDEZ MARTÍNEZ - Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.- Ciudad de México.
- Cc.p. Mtro. DANIEL YAÑEZ SANCHEZ - Enc. Del Despacho de la Oficina de Representación de la PROFEPA en Baja California. - Mexicali, B.C.
- Cc.p. MINUTARIO DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN.
- Cc.p. EXPEDIENTE DEL DEPTO. DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
C.C.P./PEL/avfm



