



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_11_2024_SIPOT_1T_2024_ART69, en la sesión celebrada el **19 de abril del 2024**.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_11_2024_SIPOT_1T_2024_ART69.pdf



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Mexicali, B. C., a 18 de enero del 2024.

ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO. 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 de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Que la misma Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en su Artículo 30 primer párrafo establece 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 y la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, la cual se encuentra prevista por los artículos 93 y 98 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

Que entre otras atribuciones, en los Artículos 33, 34 y 35 fracción X, inciso C del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de Julio del 2022; establece que la Secretaría, para el ejercicio de las atribuciones que tiene conferidas, contará con oficinas de representación en las entidades federativas, con la circunscripción territorial que corresponde a cada una de ellas, o con la que se determine mediante acuerdo de la persona Titular de la Secretaría que se publicará en el Diario Oficial de la Federación. Las oficinas de representación, para la realización de sus actividades, tendrán la estructura administrativa que la persona Titular de la Secretaría determine. Asimismo 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; con base en el presupuesto correspondiente. La persona Titular de la Oficina de Representación tiene la representación de la Secretaría para ejercer las atribuciones que este Reglamento le confiere a su unidad administrativa, así como para desempeñar las funciones que directamente le encomiende la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

con la persona Titular de la Secretaría, respecto de su ámbito territorial de competencia. También señala que las oficinas de representación tienen las atribuciones siguientes: otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, así como suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables y los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas de la Secretaría, en las materias siguientes: Informes preventivos y manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, autorizaciones en materia de atmósfera, licencias de funcionamiento y licencias ambientales únicas, con excepción de aquellos informes, manifestaciones, autorizaciones y licencias que el presente Reglamento atribuye a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental en términos de su Reglamento Interior, así como a los que realicen tratamiento de residuos peligrosos.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y a los Artículos 93 y 98 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, 138 y 139 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y al Acuerdo publicado el 22 de Diciembre del 2010 en el Diario Oficial de la Federación mediante el cual se **Expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan**, antes invocados, el

representante legal de la empresa **ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V.**, en calidad de promovente y que en lo sucesivo así será denominado, sometió a evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Oficina de Representación en Baja California, el **Documento Técnico Unificado Modalidad B**, para el Proyecto **"Urbanización de las manzanas 29, 38, 38ª y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal"**, en lo sucesivo denominado como el proyecto, con pretendida ubicación en las manzanas 29, 38, 38ª y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal, Delegación Municipal El Sauzal de Rodríguez, Municipio de Ensenada, Baja California.

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en su Artículo 35, Primer Párrafo, respecto a que, una vez presentada la manifestación de impacto ambiental, esta Unidad Administrativa 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 de 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 esta Unidad Administrativa emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente.

Que atendiendo a lo dispuesto en el **ACUERDO por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan, publicado en el Diario oficial de la Federación con fecha 22 de Diciembre del 2010**, esta Unidad Administrativa iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en los artículos 28 fracción





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 OREC/SCPA/UGA/DIRA/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

III y VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5 inciso L y O de su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, así como las previstas en los artículos 93 y 98 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y el artículo 139 de su Reglamento, las establecidas en el Reglamento Interior de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y a las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y que, una vez evaluado el Documento Técnico Unificado, esta 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 Unidad Administrativa 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, publicado el 27 de julio del 2022; a través del cual se establecen que la Secretaría contara con Unidades Administrativas 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 y una Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial habrá un encargado y un coordinador, respectivamente, quienes serán nombrados y removidos por el Secretario y serán auxiliados por el personal 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 que esta Unidad Administrativa analizó y evaluó el Documento Técnico Unificado Modalidad B, del Proyecto, promovido por la **promovente**, y

RESULTANDO:

1. Que el día 2 de agosto del 2023 fue recibido en esta Unidad Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) el escrito del 31 de julio del mismo año, a través del cual ingreso el **Documento Técnico Unificado Modalidad B**, del proyecto **“Urbanización de las manzanas 29, 38, 38” y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal**”, presentado por la **promovente**, para ser sometida al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, misma que quedó registrada con la clave **02BC2023UD029**.
2. 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 SEMARNAT publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica, y en acatamiento a lo que





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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

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 **3 de agosto del 2023**, la SEMARNAT publicó a través de la separata número DGIRA/034/23 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de los proyectos sometidos al procedimiento de evaluación en materia de impacto y riesgo ambiental en el período del 27 de julio al 2 de agosto del 2023, 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 artículo 33, 34 y 35, Fracción X, Inciso C del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto.

3. Que el 8 de agosto del 2023, la **promovente** ingresó a esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 7 de agosto del mismo año, mediante el cual la **promovente** presenta la publicación del extracto del proyecto publicado en la página 3 Sección General del diario "El Vigía" de fecha 5 y 6 de agosto del 2023.
4. Que mediante oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/2131/2023 de fecha 9 de agosto del 2023**, esta Unidad Administrativa con fundamento en el artículo 139 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y artículos 62 y 69 de la Ley de Procedimiento Federal Administrativo, de aplicación supletoria a la Ley de la materia, y al numeral Décimo del Acuerdo por el que se expiden los **lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan**, se le informo a la **promovente** que el día 11 de agosto del 2023 a las 10:00 horas se llevara a cabo la visita de verificación de la información en el citado estudio para el campo del cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del Proyecto denominado **"Urbanización de las manzanas 29, 38, 38ª y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal"**, en lo sucesivo denominado como el proyecto, con pretendida ubicación en las manzanas 29, 38, 38ª y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal, Delegación Municipal El Sauzal de Rodríguez, Municipio de Ensenada, Baja California.
5. Que mediante oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/2124/2023, de fecha 9 de agosto del 2023**, el Departamento de impacto y Riesgo Ambiental solicita el dictamen jurídico y la formalización del cotejo de la documentación relativo al proyecto.
6. Que mediante oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/2132/2023 de fecha 9 de agosto del 2023**, esta Unidad Administrativa 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 **Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable en el 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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

7. Que mediante oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/2133/2023 de fecha 9 de agosto del 2023**, esta Unidad Administrativa 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 Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico**, 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.
8. Que mediante oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/2134/2023 de fecha 9 de agosto del 2023**, esta Unidad Administrativa 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 al **XXIV Ayuntamiento de Ensenada**, 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 **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/2135/2023 de fecha 9 de agosto del 2023**, esta Unidad Administrativa 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 **Secretaría del Campo y Seguridad Alimentaria 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.
10. Que como resultado de la visita de inspección realizada por el personal de esta Dependencia, el pasado 11 de agosto del 2023, se encontró que:
- 1.- El área del proyecto cuenta con vegetación denominada matorral desértico-microfilo, ratificando lo manifestado en el DTU presentado.
 - 2.- Para verificar las especies de vegetación presentes en el área del proyecto, se procedió a un recorrido por el predio, registrándose, las especies como: *Salsola munzii* (chamizo volador), *Simmondsia chinensis* (jojoba), *Rhus integrifolia* (saladito, hiedra), *Opuntia littoralis* (nopal), *Mammillaria dioca* (biznagueta, viejito), *Malosma laurina* (laurel), *Adenostoma fasciculatum* (chamizo), *Artemisia californica* (estafiate), *Baccharis sarothroides* (romerillo), *Bahiopsis laciniata* (margarita), *Brassica sp.* (mostacilla), *Bromus rubens* (bromo rojo), *Centaurea melitensis* (tocalote), *Cylindropuntia prolifera* (opuntia prolifera), *Dudleya inges* (siempre viva), *Ephedra californica* (canutillo), *Eriogonum fasciculatum* (gordolobo), *Euphorbia misera* (jumeton), *Ambrosia chenopodifolia* (huizapal), *Adolphia californica* (abrojo), *Acalypha californica* (hierba del cancer), *Salvia munzii* (incienso).



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

- 3.- En cuanto a la fauna existente de la zona, esta no se visualizo por ser una hora en que la fauna esta en sus madrigueras por ser una hora en que la temperatura esta en lo mas alto por ser una zona semi desértica.
- 4.- Respecto del estado que se encuentra el área del proyecto, se constató que el día de la visita no se ha realizado actividad alguna vinculada al desarrollo del proyecto. La superficie propuesta en el documento técnico unificado no se encuentra impactada.
11. Que el 15 de agosto del 2023, se recibieron en esta Unidad Administrativa dos solicitudes de consulta y reunión publica del proyecto.
12. Que el 16 de agosto del 2023, 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, en su Modalidad Particular, correspondiente a disposición del público en Calle Tercera y Floresta No. 1323-8, Col. Obrera, Zona Centro, en la Ciudad de Ensenada, Baja California.
13. Que mediante los oficios **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/2253/2023** y **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/2254/2023** ambos de fecha 21 de agosto del 2023, se les dio respuesta a las solicitudes de consulta publica indicadas en el Resultando 11 del presente ofcio. Dichos oficios fueron notificados con fecha 6 de Septiembre del 2023.
14. Que la fecha del proceso de consulta publica del proyecto fue en el período del 7 de Septiembre del 2023 al 4 de Octubre del 2023, de acuerdo al plazo establecido en el artículo 34 fracción IV Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 41 fracción III del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
15. Que mediante oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/2255/2023 de fecha 21 de agosto del 2023**, esta autoridad solicito a la empresa **ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXCO, S.A. DE C.V.**, con fundamento en los Artículos 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 41 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que publicara en un término no mayor de 5 días, contados a partir de que ingreso el Manifiesto de Impacto Ambiental, Modalidad Particular del proyecto **"Urbanización de las manzanas 29, 38, 38ª y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal"**, en un periódico de amplia circulación en el Estado de Baja California, entidad federativa donde se pretende llevar a cabo el proyecto de referencia observando los requisitos establecidos en la fracción I del artículo 41 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Asimismo con fundamento en el artículo 42 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, se le solicito que la promovente, debería remitir a esta Unidad Administrativa en un plazo de 5 días posteriores a su publicación del extracto del proyecto **"Urbanización de las manzanas 29, 38, 38ª y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal"**, con el objeto de que sean incorporadas al expediente técnico-administrativo instaurado para el mismo, para los efectos legales a que haya lugar. Dicho oficio fue notificado al promovente con fecha 25 de agosto de los corrientes.





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/T16/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

16. Que el 28 de agosto del 2023, la **promovente** ingresó a esta Unidad Administrativa el escrito de la misma fecha, mediante el cual la **promovente** presenta la publicación del extracto del proyecto publicado en la página 3 Sección General del diario "El Vigía" de fecha 26 y 27 de agosto del 2023, así como dos copias del documento técnico unificado solicitado mediante el oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/2255/2023 de fecha 21 de agosto del 2023**.
17. Que el 30 de agosto del 2023, se recibió en esta Unidad Administrativa, el oficio **No. 675/DPGA/2023** de fecha 24 de agosto del 2023, mediante el cual el **XXIV Ayuntamiento de Ensenada** emitió opinión técnica relativa al proyecto **"Urbanización de las manzanas 29, 38, 38ª y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal"**, con pretendida ubicación en las manzanas 29, 38, 38ª y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal, Delegación Municipal del Sauzal de Rodríguez, Municipio de Ensenada, Baja California.
18. Que el **7 de septiembre del 2023**, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio número **SMADS/SPA/DIA/ENS/7438/23** de fecha 31 de agosto del 2023, recibido el 7 de septiembre del mismo año, mediante el cual la **Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Baja California** emitió Opinión Técnica relativa al proyecto **"Urbanización de las manzanas 29, 38, 38ª y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal"**, con pretendida ubicación en la Delegación Municipal del Sauzal de Rodríguez, Municipio de Ensenada, Baja California.
19. Que mediante oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/2542/2023 de fecha 25 de septiembre del 2023**, esta Unidad Administrativa solicito información adicional a la empresa **ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S. A. DE C. V.**
20. Que el **4 de octubre del 2023**, fue recibido en esta Unidad Administrativa el escrito de la misma fecha y año, mediante el cual se recibió por parte de un ciudadano de Ensenada, observaciones y/o comentarios del proyecto, como se indica a continuación:

1. - En el documento dispuesto a Consulta Pública, en su modalidad DTU.- MODALIDAD B, del proyecto denominado **"URBANIZACIÓN DE LAS MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL"**, con clave número 2BC2023UD029, promovido por la empresa **ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V.**, se observan graves deficiencias y falsedades en la información que debe contener, conforme al Artículo 12 (Fracción III) y el Artículo 36 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental:

1.1. La información presentada, relacionada a la vinculación del proyecto **URBANIZACIÓN DE LAS MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL** con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCPE), INCURRE EN FALSEDAD.

En la página 94 del documento dispuesto a Consulta Pública, la empresa **ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V.**, promotora del proyecto que nos ocupa, y el responsable técnico (Geomar Consultores, S.C.), manifiestan que "el PDUCPE propone una reserva territorial con uso de suelo habitacional y como zona condicionada al desarrollo para el sitio donde se ubica el proyecto", lo cual representa una falsedad, ya que conforme al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCPE) vigente, para el sitio donde se pretende realizar el proyecto se asignan los USOS DE SUELO denominados "Reservas Territoriales Habitacional" y "Declaratorias y Áreas de Conservación / Conservación (Cauces — Cañadas)" (Figura 1).

De igual manera, en la página 95 del documento dispuesto a Consulta Pública, la empresa **ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V.**, promotora del proyecto que nos ocupa, y el responsable técnico (Geomar Consultores, S.C.), presentan la Figura 22, en la cual muestran la "ubicación del sitio del proyecto de conformidad con el PDUCPE" con falsedad de información, ya que indican que el sitio del proyecto se ubica



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

dentro de una zona con uso de suelo de "Cauces — Cañadas", cuando en realidad, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCE) establece el uso de suelo "Conservación (Cauces — Cañadas)".

Además, en la página 96 del documento dispuesto a Consulta Pública, la empresa ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V., promotora del proyecto que nos ocupa, y el responsable técnico (Geomar Consultores, S.C.), manifiestan que el proyecto "cuenta con el ACUERDO de autorización para llevar a cabo el fraccionamiento en parte Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de tipo residencial para la promoción de construcción de vivienda de interés social y en parte de vivienda Unifamiliar de tipo residencial para la construcción de vivienda media, por lo que en su momento contó con el dictamen de uso de suelo correspondiente, y al momento es congruente con las disposiciones de uso de suelo municipales", tal afirmación también representa una falsedad de información, ya que el proyecto que nos ocupa CONTRAVIENE el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCE), toda vez que conforme a las políticas establecidas dentro del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCE), se excluyen de la posibilidad de ser propuestos para cambios de usos de suelo, todos aquellos predios que estén declarados para uso de suelo de conservación y/o preservación, y como ya se ha mencionado, el sitio donde se pretende ejecutar el proyecto que nos ocupa, se encuentra dentro de una zona con uso de suelo para "Conservación (Cauces — Cañadas)".

Así mismo, también es falso decir que el ACUERDO presentado en el ANEXO III del documento dispuesto a Consulta Pública representa una autorización para llevar a cabo el proyecto que nos ocupa, promovido por la empresa ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V., toda vez que conforme a este ACUERDO, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California con fecha del 22 de mayo de 2009 (ANEXO 1.a.):

1.1.1. El ACUERDO presentado en el ANEXO III del documento dispuesto a Consulta Pública no representa una autorización para llevar a cabo el proyecto promovido por la empresa ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V., denominado "URBANIZACION DE LAS MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL", toda vez que el ACUERDO en mención, a) en su Cláusula PRIMERA, otorga una autorización al "Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California", en su carácter de organismo público descentralizado de la Administración Pública Estatal, más no a ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V.; y b) en su Cláusula NOVENA, el ACUERDO en mención, establece que la autorización se otorga como un derecho personalísimo al Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, y por lo tanto intransferible, por lo que sólo surtirá efectos a favor de su titular; además establece que para transferir estos derechos, así como las obligaciones y responsabilidades que se señalan en el ACUERDO, se requiere la autorización expresa del H. Ayuntamiento de Ensenada; y que cualquier acto que implique cambio de titularidad de derechos, incluyendo adjudicaciones a favor de terceros, traerá como consecuencia la REVOCACIÓN de menciona autorización.

1.1.2. El ACUERDO presentado en el ANEXO III del documento dispuesto a Consulta Pública para llevar a cabo el proyecto denominado "URBANIZACION DE LAS MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL", promovido por la empresa ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V., carece de vigencia y validez, ya que conforme a la Cláusula TERCERA del ACUERDO en mención, se concede un plazo de 24 meses, contados a partir de la publicación del ACUERDO en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, para que el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California ejecute las obras de urbanización completas.

1.1.3. El ACUERDO presentado en el ANEXO III del documento dispuesto a Consulta Pública no representa una autorización para llevar a cabo el proyecto promovido por la empresa ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V., denominado "URBANIZACION DE LAS MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL", toda vez que el ACUERDO en mención, en su Cláusula TERCERA, establece que para las obras de edificación, se requerirá invariablemente de la licencia de construcción correspondiente y que la autorización de ocupación de las edificaciones quedará condicionada a que el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California acredite el estricto cumplimiento de sus obligaciones. Como ya se ha mencionado, el proyecto que nos ocupa, denominado "URBANIZACION DE LAS MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL", CONTRAVIENE el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCE), toda vez que conforme a las políticas establecidas dentro del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCE), se excluyen de la posibilidad de ser propuestos para cambios de usos de suelo, todos aquellos predios que estén declarados para uso de suelo de conservación y/o preservación, y como ya se ha mencionado, el sitio donde se pretende ejecutar el proyecto que nos ocupa, se encuentra dentro de una zona con uso de suelo para "Conservación (Cauces — Cañadas)".

1.1.4. El ACUERDO presentado en el ANEXO III del documento dispuesto a Consulta Pública no representa una autorización para llevar a cabo el proyecto promovido por la empresa ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V., denominado "URBANIZACION DE LAS MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL", toda vez que el ACUERDO en mención, en su Cláusula QUINTA establece que "El URBANIZADOR (Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California) tendrá la obligación, no obstante la presente autorización, de someterse estrictamente a los lineamientos del Reglamento de Fraccionamientos y demás ordenamientos legales vigentes en materia". Como ya se ha mencionado, el proyecto que nos ocupa, denominado "URBANIZACION DE LAS MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL", CONTRAVIENE el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCE), toda vez que conforme a las políticas establecidas dentro del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCE), se excluyen de la posibilidad de ser propuestos para cambios de usos de suelo, todos aquellos predios que estén declarados para uso de suelo de conservación y/o preservación, y como ya se ha mencionado también, el sitio donde se pretende ejecutar el proyecto que nos ocupa, se encuentra dentro de una zona con uso de suelo para "Conservación (Cauces — Cañadas)".



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

1.2. La información presentada, relacionada a la vinculación del proyecto URBANIZACIÓN DE LAS MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCE), es insuficiente.

El documento dispuesto para su Consulta Pública del proyecto que nos ocupa, dentro de su apartado VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL Y, EN SU CASO, CON LA REGULACIÓN SOBRE USO DEL SUELO, no hace uso de la mayor información disponible, por lo que CONTRAVIENE el Artículo 36 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental:

1.2.1. Carece del análisis respecto a la vinculación del proyecto con las DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA USO HABITACIONAL establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCE).

1.2.2. Carece del análisis respecto a la vinculación del proyecto con el Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) y el Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.), ambos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCE).

1.2.3. Carece del análisis respecto a la vinculación del proyecto con el Reglamento de La Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, en lo referente a las franjas de amortiguamiento cuando colinde con otros usos estipulados en el PDUCE, que pudieran representar riesgos o peligros a la población en zonas habitacionales, ya que el proyecto se encuentra cercano a las instalaciones de una planta de almacenamiento de combustible de PEMEX.

1.3. La información presentada, relacionada a la vinculación del proyecto URBANIZACIÓN DE LAS MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL con el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POE), INCURRE EN FALSEAD.

En la página 63 del documento dispuesto a Consulta Pública, la empresa ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V., promotora del proyecto que nos ocupa, y el responsable técnico (Geomar Consultores, S.C.), manifiestan que "la zona donde se ubica el sitio del proyecto está ya transformada en su totalidad por diversas actividades antropogénicas razón por la que la zona no cuenta con vegetación natural desde hace varios años", lo cual es falso, el sitio en el cual se pretende efectuar el proyecto conserva aún una importante diversidad de especies vegetales silvestres nativas, amenazadas y protegidas.

Así mismo, en las páginas 65, 66 y 93 manifiestan que el proyecto ya cuenta con la autorización por parte de la autoridad municipal para la construcción y operación del proyecto, lo cual es falso, a) toda vez que el ACUERDO presentado en el ANEXO III del documento dispuesto a Consulta Pública no representa una autorización para llevar a cabo el proyecto promovido por la empresa ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V., denominado "URBANIZACIÓN DE LAS MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL", como se evidencia en los puntos 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4. del presente escrito; y b) a que el proyecto que nos ocupa, denominado "URBANIZACIÓN DE LAS MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL", CONTRAVIENE el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCE), toda vez que conforme a las políticas establecidas dentro del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCE), se excluyen de la posibilidad de ser propuestos para cambios de usos de suelo, todos aquellos predios que estén declarados para uso de suelo de conservación y/o preservación, y como ya se ha mencionado también, el sitio donde se pretende ejecutar el proyecto que nos ocupa, se encuentra dentro de una zona con uso de suelo para "Conservación (Cauces — Cañadas)". De igual manera los únicos documentos que acreditan la autorización municipal para llevar a cabo la construcción del proyecto son el Dictamen de Uso de Suelo y la Licencia de Construcción.

En las páginas 66, 67 y 76 del documento dispuesto a Consulta Pública, la empresa ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V., promotora del proyecto que nos ocupa, y el responsable técnico (Geomar Consultores, S.C.), manifiestan falsamente que "La actividad propuesta no está relacionada directamente con la conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad", esto dentro del análisis de vinculación con los CRITERIOS AH 08 y AH 11 del Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POE), que a la letra establecen: "Las extinciones locales provocadas y la pérdida de carbono debidos a los cambios de uso de suelo para la creación de viviendas e infraestructura asociada, deberán ser compensadas por medio de un mecanismo financiero que permita mantener áreas de vegetación nativa in situ o en un área natural protegida". Es evidente que el proyecto en cuestión si está directamente relacionado a este CRITERIO, ya que se pretende la construcción de viviendas e infraestructura asociada en un área natural con vegetación nativa.

En la página 67 del documento dispuesto a Consulta Pública, la empresa ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V., promotora del proyecto que nos ocupa, y el responsable técnico (Geomar Consultores, S.C.), manifiestan falsamente que "El proyecto ya cuenta con el ACUERDO de autorización para llevar a cabo el fraccionamiento". Como se menciona en los puntos 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3 y 1.1.4. del presente escrito, es falso decir que el ACUERDO presentado en el ANEXO III del documento dispuesto a Consulta Pública representa una autorización para llevar a cabo el proyecto "URBANIZACIÓN DE LAS MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL".



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

En la página 78 del documento dispuesto a Consulta Pública, la empresa ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V., promotora del proyecto que nos ocupa, y el responsable técnico (Geomar Consultores, S.C.), manifiestan falsamente que "Por el sitio del proyecto no cruzan escurrimientos superficiales", ya que el sitio donde se pretende desarrollar el proyecto se encuentra dentro de una cañada.

En las páginas 86 y 87 del documento dispuesto a Consulta Pública, la empresa ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V., promotora del proyecto que nos ocupa, y el responsable técnico (Geomar Consultores, S.C.), manifiestan falsamente que "se dará cumplimiento a la legislación ambiental aplicable", toda vez que el proyecto denominado "URBANIZACION DE LAS MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL", no cumple con la normatividad aplicable, con las disposiciones legales vigentes, con lo establecido en los programas de ordenamiento territorial y ecológico locales, con las disposiciones estipuladas en la legislación ambiental vigente, con los lineamientos ambientales establecidos en el POE, y con planes y programas vigentes correspondientes, ya que:

a) CONTRAVIENE el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCPE), ya que conforme a las políticas establecidas dentro del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCPE), se excluyen de la posibilidad de ser propuestos para cambios de usos de suelo, todos aquellos predios que estén declarados para uso de suelo de conservación y/o preservación, y el sitio donde se pretende ejecutar el proyecto que nos ocupa, se encuentra dentro de una zona con uso de suelo para "Conservación (Cauces — Cañadas).

b) CONTRAVIENE el Artículo 36 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, al no hacer uso de la mayor información disponible.

c) CONTRAVIENE el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POE).

d) Existe falsedad en la información proporcionada por los promoventes.

En la página 87 del documento dispuesto a Consulta Pública, la empresa ECOHOGARES SUSTENTABLE DE MEXICO, S.A. DE C.V., promotora del proyecto que nos ocupa, y el responsable técnico (Geomar Consultores, S.C.), manifiestan falsamente que "Por el sitio del proyecto no cruza ningún escurrimiento superficial", ya que el sitio donde se pretende desarrollar el proyecto se encuentra dentro de una cañada.

1.4. La información presentada, relacionada a la vinculación del proyecto URBANIZACION DE LAS MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL con el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POE), es insuficiente.

El documento dispuesto para su Consulta Pública del proyecto que nos ocupa, dentro de su apartado "III. VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL Y, EN SU CASO, CON LA REGULACIÓN SOBRE USO DEL SUELO", no hace uso de la mayor información disponible, por lo que CONTRAVIENE el Artículo 36 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental:

1.4.1. Carece de información y del análisis respecto a la vinculación del proyecto con el LINEAMIENTO 5 VEGETACIÓN, que aplica para el POLÍGONO DE LA UGA-2a del Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POE), dicho LINEAMIENTO establece que: "El 90% de la vegetación primaria y secundaria se mantiene sin cambios hacia otros usos del suelo".

1.4.2. Carece de información y análisis que permitan vincular adecuadamente el proyecto denominado "URBANIZACION DE LAS MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL", con los siguientes CRITERIOS que aplican para el POLÍGONO DE LA UGA-2a del Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POE):

CRITERIO	INSUFICIENCIA
AH 08 y AH 11	Se carece de información y análisis que permitan vincular el proyecto en cuestión, respecto a algún mecanismo financiero que permita mantener áreas de vegetación nativa in situ o en un área natural protegida, para compensar la pérdida de carbono y/o las extinciones locales.
HE 10	Se carece de información y análisis que permitan vincular el proyecto en cuestión, respecto a un sistema hidráulico de la edificación que logre la reducción en el consumo de agua de al menos 20%.
HE 02	Se carece de información y análisis que permitan vincular el proyecto en cuestión, respecto a los riesgos de la presencia de un centro de almacenamiento de combustibles de PEMEX en la zona.
HIDRO 08	Se carece de información y análisis que permitan vincular el proyecto en cuestión, respecto a los sistemas de captación y almacenaje de agua pluvial.
CON 01	Se carece de información y análisis que permitan vincular el proyecto en cuestión, respecto a los umbrales de fragmentación y de extinción, la conectividad biológica al paisaje, el incremento de la biomasa vegetal de especies nativas y el mejoramiento de hábitats para la fauna.

II.- El proyecto promovido por la empresa ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V., denominado "URBANIZACION DE LAS



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

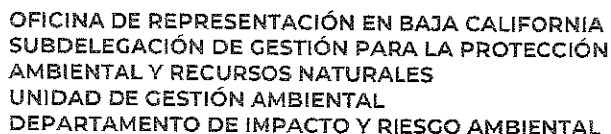
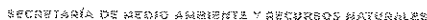
MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL", CONTRAVIENE el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCPE), toda vez que conforme a las políticas establecidas dentro del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCPE) se excluyen de la posibilidad de ser propuestos para cambios de usos de suelo, todos aquellos predios que estén declarados para uso de suelo de conservación y/o preservación, y como ya se ha mencionado, el sitio donde se pretende ejecutar el proyecto que nos ocupa, se encuentra dentro de una zona con uso de suelo para "Conservación (Cauces—Cañadas)".

III.- El proyecto promovido por la empresa ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V., denominado "URBANIZACION DE LAS MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL", CONTRAVIENE los siguientes Criterios de Regulación Ecológica Generales del Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POE):

Desarrollo de Obras y Actividades	
1 Se cumplirá con lo establecido en los programas de ordenamiento territorial y ecológico locales.	El proyecto promovido por la empresa ECOHOGARES SUSTENTABLE DE MEXICO, S.A. DE C.V., denominado "URBANIZACION DE LAS MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL", incumple con estos Criterios de Regulación Ecológica Generales, toda vez que: a) CONTRAVIENE el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCPE), ya que conforme a las políticas establecidas dentro del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCPE), se excluyen de la posibilidad de ser propuestos para cambios de usos de suelo, todos aquellos predios que estén declarados para uso de suelo de conservación y/o preservación, y el sitio donde se pretende ejecutar el proyecto que nos ocupa, se encuentra dentro de una zona con uso de suelo para "Conservación (Cauces—Cañadas)". b) Existe falsedad en la información proporcionada por los promoventes. c) CONTRAVIENE el Artículo 36 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, al no hacer uso de la mayor información disponible. d) CONTRAVIENE el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POE).
2 El desarrollo de cualquier tipo de obra y actividad, incluyendo el aprovechamiento de los recursos naturales, deberá 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.	
3 El desarrollo de las actividades en la entidad se realizará de acuerdo con su vocación natural y ser compatible con las actividades colindante en estricto apego a la normatividad aplicable.	
5 Las obras y actividades que operen en áreas con restricciones de uso, deberán apegarse a las disposiciones legales vigentes y adquirir servidumbres ambientales, adoptar áreas y mecanismos de compensación de impactos ambientales, que resguarden las condiciones y valores de importancia ambiental.	

Desarrollo Urbano	
1 El desarrollo de áreas urbanas se realizará de acuerdo a las vocaciones y aptitudes establecidas en los instrumentos en materia territorial y ambiental y demás instrumentos de planeación aplicables.	El proyecto promovido por la empresa ECOHOGARES SUSTENTABLE DE MEXICO, S.A. DE C.V., denominado "URBANIZACION DE LAS MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL", incumple con estos Criterios de Regulación Ecológica Generales, toda vez que: e) CONTRAVIENE el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCPE), ya que conforme a las políticas establecidas dentro del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCPE), se excluyen de la posibilidad de ser propuestos para cambios de usos de suelo, todos aquellos predios que estén declarados para uso de suelo de conservación y/o preservación, y el sitio donde se pretende ejecutar el proyecto que nos ocupa, se encuentra dentro de una zona con uso de suelo para "Conservación (Cauces—Cañadas)". f) Existe falsedad en la información proporcionada por los promoventes. g) CONTRAVIENE el Artículo 36 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, al no hacer uso de la mayor información disponible. h) CONTRAVIENE el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POE).
4 No se autorizarán construcciones en terrenos cuya ubicación, uso o destino corresponda a zonas de riesgo o prohibidas a dichos usos. Las autoridades competentes determinarán las áreas en que se encuentren asentamientos humanos en condiciones de riesgo y establecerán programas para la protección, mitigación de riesgos potenciales.	

IV.- En el documento dispuesto a Consulta Pública, en su modalidad DTU.- MODALIDAD B, del proyecto denominado "URBANIZACION DE LAS MANZANAS 29,38,38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL", con clave número 02BC2023UD029, promovido por la empresa ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V., carece de información veraz y oportuna acerca del debido tratamiento de las aguas residuales y de los impactos ambientales que se generarían, toda vez que la planta de tratamiento de El Sauzal de Rodríguez se encuentra averiada y no hay fecha establecida por parte de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada (CESPE) para su reparación, se anexan diversas notas de prensa al respecto.



OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

21. Que con fecha **10 de octubre de 2023**, la **promovente** ingreso a esta Unidad Administrativa, el escrito del 9 de octubre del mismo año, mediante el cual ingresó la información adicional solicitada en el **Resultando** 19 del presente oficio.

PRIMERA. En relación a la solicitud de información del oficio de referencia que a la letra solicita "Presentar el Original o copia certificada así como copia simple para su debido cotejo, del Título de Propiedad debidamente inscrito en el registro de la Propiedad, en este caso a nombre de **INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA (INDIVI)**, quien argumenta ser el propietario de los bienes inmuebles donde se desarrollará el proyecto **ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V.**", me permito manifestar que el **INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA (INDIVI)** fue propietario de los lotes identificados como Fracción "A-1" y Fracción "A-2" de la Parcela de terreno cerril ubicado en la Delegación de "El Sauzal", del Municipio de Ensenada, Baja California, con superficies de 530,000.443 y 526,335.336 metros cuadrados, y registrados en la Dirección de Catastro con las claves catastral ES-J66-001 y ES-J66-005, respectivamente, a través del Acuerdo de Transferencia de Título gratuito de fecha 9 de mayo del 2008 por parte del Ejecutivo del Estado, y de los cuales en su momento se contó con el título de propiedad.

Que dichos lotes fueron la base para realizar el proyecto ejecutivo del desarrollo urbano denominado fraccionamiento "COLINAS DEL SAUZAL", integrado por 19 lotes habitacionales multifamiliares, 1,482 lotes habitacionales unifamiliares, 6 lotes comerciales, 1 lote de usos mixtos, 1 lote de equipamiento escolar, 3 lotes de áreas verdes, 1 lote de donación municipal, 2 lotes de servicios públicos, 3 lotes de canales pluviales, 7 lotes no aptos para el desarrollo, 29 lotes de taludes, 17 lotes de callejones de servicio, y sus correspondientes vialidades, en una superficie de 1,044,500.474 metros cuadrados; desarrollo urbano cuya autorización por el H. Ayuntamiento del Municipio de Ensenada, B.C. fue publicada en el Periódico Oficial del Estado de Baja California con fecha de 22 de Mayo del 2009, y con una densificación autorizada por la misma autoridad publicada en el Periódico Oficial del Estado de Baja California con fecha de 10 de Noviembre del 2010. La autorización del desarrollo urbano referido quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio Oficina Registradora de la Ciudad de Ensenada, bajo la partida 5213284 de la Sección Civil de fecha 11 de marzo de 2010.

Que derivado del fraccionamiento de las dos propiedades originales en 1,571 lotes del desarrollo urbano autorizado, es que no se cuenta con títulos de propiedad de cada uno de los lotes, ya que en el momento que se transmita su propiedad a algún adquirente es cuando se realizará la titulación correspondiente, bajo el amparo de que cada uno de los lotes se encuentra en la memoria descriptiva del desarrollo urbano referido inscrita en Registro Público de la Propiedad y de Comercio Oficina Registradora de la Ciudad de Ensenada, bajo la partida 5213285 de la Sección Civil de fecha 11 de marzo de 2010. En dicha inscripción, que consta de 328 páginas, se acredita que el propietario de cada uno de los lotes es el INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA (INDIVI), así como la descripción de sus medidas, colindancias, y superficie, siendo este instrumento el idóneo para acreditar la propiedad de los lotes que integran las solicitudes de Autorización en materia de impacto ambiental y la Autorización para el cambio de uso de suelo de terrenos forestales sometida a evaluación de la Secretaría de Medio ambiente y Recursos Naturales con fecha de 2 de agosto del 2023.

Para mejor comprensión de lo manifestado se presentan copias simples de los siguientes documentos

1. "ACUERDO mediante el cual autoriza al INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA LA REALIZACIÓN DEL Fraccionamiento denominado COLINAS DEL SAUZAL", publicado en el Tomo CXVI, No. 24, del Periódico Oficial del Baja California con fecha de 22 de Mayo del 2009, cuyo archivo original se puede descargar en la dirección electrónica

<https://wsextbc.ebajacalifornia.gob.mx/CdnBc/api/imagenes/ObtenerImagenDeSistema?sistemaSolicitante=PeriodicoOficial/2009/Mayo&nombreArchivo=Periodico-24-CXVI-2009522-INDICE.pdf&descargar=false>

y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio Oficina Registradora de la Ciudad de Ensenada, bajo la partida 5213284 de la Sección Civil de fecha 11 de marzo de 2010.

2. "ACUERDO que modifica el de autorización emitido el 22 de mayo de 2009, por el Secretario de Administración Urbana del H. Ayuntamiento de Ensenada, B.C., para llevar a cabo el desarrollo urbano denominado COLINAS DEL SAUZAL, propiedad del INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA" del H. XIX AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, B.C., publicado en el Tomo CXVII, No. 48, del Periódico Oficial del Baja California con fecha de 12 de Noviembre del 2010, y cuyo archivo original se puede descarga en la siguiente dirección electrónica

<https://wsxtbc.ebajacalifornia.gob.mx/CdnBc/api/imagenes/ObtenerImagenDeSistema?SistemaSolicitante=PeriodicoOficial/2010/Noviembre&nombreArchivo=Periodico-4B-CXVII-2010112-SECC1%C3%93N%20I.pdf&descargar=false>



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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 OREC/SCPA/UGA/DIRA/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Y como acreditación de la propiedad de los lotes que integran la superficie solicitada en autorización de cambio de uso de suelo de terrenos forestales se presenta, adjunto a la presente, el original de la impresión de la constancia de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio Oficina Registradora de la Ciudad de Ensenada de la Memoria Descriptiva del desarrollo urbano "COLINAS DEL SAUZAL", inscrita bajo la partida 5213285 de la Sección Civil de fecha 11 de marzo de 2010, así como copia simple en impresión física y archivo digital.

SEGUNDA. En relación a la solicitud de información del oficio de referencia que a la letra solicita "Presentar a esta Unidad Administrativa, plano con la poligonal resultante con superficie y coordenadas UTM WGS 84 de la superficie que se destinará a conservación para la realización del proyecto, así como la documentación que acredite la legal posesión de la superficie destinada para la conservación.", me permito someter a su consideración la impresión física y el archivo digital del Plano 10 Áreas de Conservación, del proyecto de referencia, con una superficie total de conservación de 100,133.73 metros cuadrados (10-01-33.73 hectáreas). En dicho plano se presentan dos áreas de conservación denominadas Área de Conservación Norte y Área de Conservación Sur, consideradas por el desarrollo urbano COLINAS DEL SAUZAL como lotes no aptos para el desarrollo (NA) y servidumbre (SV), y cuyas características se describen a continuación.

Manzana	Lotes	Superficie (m²)
Área de Conservación Norte		29,982.41
Manzana 39	Lote NA-L135	29,982.41
Área de Conservación Sur		70,151.33
Manzana 39	Lote NA-L96	51,220.17
Manzana 39	Lote SV-L136	2,910.39
Manzana 39	Lote NA-L137	16,020.76
Superficie Total		100,133.73

Las coordenadas de las poligonales de las áreas de conservación se presentan a continuación:

Cuadro de Construcción del Polígono del Área de Conservación Norte

Vértice	Lado	Distancia (m)	Angulo	Este X (m)	Norte Y (m)
P1	P1 - P2	21.94	294°21'49"	530,478.595	3,527,413.452
P2	P2 - P3	23.26	175°49'7"	530,497.897	3,527,423.876
P3	P3 - P4	21.31	175°52'38"	530,517.507	3,527,436.394
P4	P4 - P5	21.88	176°0'18"	530,534.595	3,527,449.119
P5	P5 - P6	22.7	175°52'34"	530,551.193	3,527,463.379
P6	P6 - P7	16.06	176°24'55"	530,567.301	3,527,479.372
P7	P7 - P8	15.71	177°3'44"	530,577.965	3,527,491.374
P8	P8 - P9	16.64	177°0'29"	530,587.782	3,527,503.635
P9	P9 - P10	17.29	176°51'40"	530,597.491	3,527,517.150
P10	P10 - P11	365.86	180°26'31"	530,606.797	3,527,531.726
P11	P11 - P12	10.52	181°37'57"	530,806.032	3,527,838.576
P12	P12 - P13	11.77	183°27'54"	530,812.009	3,527,847.231
P13	P13 - P14	18.12	184°38'50"	530,819.268	3,527,856.491
P14	P14 - P15	13.16	184°51'50"	530,831.564	3,527,869.797
P15	P15 - P16	7.82	183°15'41"	530,841.282	3,527,878.670
P16	P16 - P17	5.09	270°55'41"	530,847.345	3,527,883.603
P17	P17 - P18	7.49	190°33'23"	530,850.495	3,527,879.601
P18	P18 - P19	6.01	195°38'16"	530,853.969	3,527,872.968
P19	P19 - P20	96.98	190°35'52"	530,855.221	3,527,867.086
P20	P20 - P21	2.59	205°39'15"	530,857.615	3,527,770.139
P21	P21 - P22	1.99	225°1'30"	530,856.549	3,527,767.773
P22	P22 - P23	9.24	193°54'15"	530,854.685	3,527,767.067
P23	P23 - P24	8.56	169°24'46"	530,845.514	3,527,765.969
P24	P24 - P25	7.77	170°17'12"	530,837.351	3,527,763.408
P25	P25 - P26	8.45	170°21'10"	530,830.434	3,527,759.864
P26	P26 - P27	8.15	170°7'40"	530,823.670	3,527,754.807
P27	P27 - P28	86.02	170°8'27"	530,818.076	3,527,748.881
P28	P28 - P29	44.6	179°31'55"	530,770.612	3,527,677.144
P29	P29 - P30	82.58	183°14'0"	530,746.305	3,527,639.745



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

P30	P30 - P31	27.77	184°10'6"	530,697.467	3,527,573.150
P31	P31 - P32	31.74	184°25'33"	530,679.462	3,527,552.013
P32	P32 - P33	35.51	179°42'30"	530,657.076	3,527,529.509
P33	P33 - P34	30.15	180°0'0"	530,632.163	3,527,504.208
P34	P34 - P35	21.49	177°4'23"	530,611.008	3,527,482.724
P35	P35 - P36	24.59	174°4'34"	530,596.730	3,527,466.659
P36	P36 - P37	23.33	178°22'27"	530,582.376	3,527,446.689
P37	P37 - P38	58.23	180°12'10"	530,569.305	3,527,427.369
P38	P38 - P39	3.65	221°27'47"	530,536.503	3,527,379.253
P39	P39 - P40	5.05	149°58'58"	530,532.965	3,527,378.354
P40	P40 - P1	63.78	261°32'12"	530,529.353	3,527,374.832

SUPERFICIE = 29,982.41 m²

Sistema de coordenadas UTM. Datum WGS84 Zona 11.

Cuadro de Construcción del Polígono del Área de Conservación Sur

Vértices	Lado	Distancia (m)	Angulo	Este X (m)	Norte Y (m)
P1	P1 - P2	28.81	115°24'57"	530,527.150	3,527,370.078
P2	P2 - P3	38.88	219°57'42"	530,521.183	3,527,341.893
P3	P3 - P4	39.72	284°12'44"	530,539.441	3,527,307.570
P4	P4 - P5	5.75	133°36'15"	530,568.857	3,527,334.263
P5	P5 - P6	5.34	229°9'6"	530,574.592	3,527,333.844
P6	P6 - P7	5.14	226°35'56"	530,578.368	3,527,337.617
P7	P7 - P8	39.36	130°38'43"	530,578.226	3,527,342.752
P8	P8 - P9	5.47	132°32'39"	530,607.374	3,527,369.202
P9	P9 - P10	4.67	225°54'27"	530,612.817	3,527,368.704
P10	P10 - P11	4.21	220°9'32"	530,616.357	3,527,371.745
P11	P11 - P12	20.74	136°37'46"	530,617.028	3,527,375.906
P12	P12 - P13	5.73	274°45'35"	530,633.489	3,527,388.519
P13	P13 - P14	20.01	78°57'44"	530,629.635	3,527,392.766
P14	P14 - P15	4.49	137°35'37"	530,646.757	3,527,403.128
P15	P15 - P16	5.91	227°25'49"	530,651.161	3,527,402.254
P16	P16 - P17	3.76	225°6'44"	530,655.927	3,527,405.744
P17	P17 - P18	21.92	123°13'58"	530,656.494	3,527,409.460
P18	P18 - P19	7.02	287°40'7"	530,676.437	3,527,418.571
P19	P19 - P20	20.17	76°43'44"	530,671.718	3,527,423.771
P20	P20 - P21	4.73	141°4'22"	530,689.371	3,527,433.537
P21	P21 - P22	4.99	224°10'17"	530,694.034	3,527,432.716
P22	P22 - P23	3.08	220°39'27"	530,698.163	3,527,435.522
P23	P23 - P24	21.95	150°5'23"	530,698.969	3,527,438.497
P24	P24 - P25	5.89	267°16'47"	530,714.504	3,527,454.001
P25	P25 - P26	22.31	103°38'26"	530,710.547	3,527,458.362
P26	P26 - P27	4.68	142°5'57"	530,723.064	3,527,476.825
P27	P27 - P28	5.02	221°50'24"	530,727.517	3,527,478.268
P28	P28 - P29	3.42	223°48'28"	530,730.041	3,527,482.606
P29	P29 - P30	20.2	132°15'10"	530,729.237	3,527,485.929
P30	P30 - P31	10.36	256°21'34"	530,740.575	3,527,502.652
P31	P31 - P32	21.2	85°12'57"	530,733.614	3,527,510.323
P32	P32 - P33	5.09	158°7'17"	530,750.447	3,527,523.210
P33	P33 - P34	4.5	223°8'54"	530,755.348	3,527,524.574
P34	P34 - P35	4.94	219°44'36"	530,757.684	3,527,528.417
P35	P35 - P36	43	100°4'6"	530,756.958	3,527,533.303
P36	P36 - P37	3.24	157°32'29"	530,797.735	3,527,546.962
P37	P37 - P38	2.93	205°27'14"	530,800.966	3,527,546.739
P38	P38 - P39	2.52	202°27'32"	530,803.691	3,527,547.814
P39	P39 - P40	38.84	154°32'45"	530,805.507	3,527,549.565
P40	P40 - P41	16.09	136°13'12"	530,842.339	3,527,561.903



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

P41	P41 - P42	17.23	186°56'56"	530,856.888	3,527,555.038
P42	P42 - P43	15.69	185°40'9"	530,873.243	3,527,549.625
P43	P43 - P44	16.87	186°37'13"	530,888.557	3,527,546.190
P44	P44 - P45	16.25	185°17'20"	530,905.329	3,527,544.420
P45	P45 - P46	12.01	184°42'37"	530,921.580	3,527,544.212
P46	P46 - P47	12.35	187°10'25"	530,933.560	3,527,545.045
P47	P47 - P48	3.23	142°33'16"	530,945.676	3,527,547.433
P48	P48 - P49	4.15	96°21'13"	530,948.568	3,527,546.004
P49	P49 - P50	4.03	211°27'53"	530,947.152	3,527,542.100
P50	P50 - P51	5.8	217°35'6"	530,947.956	3,527,538.155
P51	P51 - P52	4.58	216°15'41"	530,952.342	3,527,534.357
P52	P52 - P53	18.98	103°27'27"	530,956.902	3,527,533.988
P53	P53 - P54	4.53	178°58'43"	530,959.814	3,527,515.235
P54	P54 - P55	376.25	124°27'3"	530,960.429	3,527,510.750
P55	P55 - P56	203.09	180°0'0"	530,681.947	3,527,257.744
P56	P56 - P57	38.02	75°47'16"	530,531.632	3,527,121.179
P57	P57 - P58	5	179°59'60"	530,513.758	3,527,154.732
P58	P58 - P59	7.32	180°0'0"	530,511.407	3,527,159.146
P59	P59 - P60	57.13	89°44'30"	530,507.966	3,527,165.605
P60	P60 - P61	171.35	269°58'6"	530,558.512	3,527,192.238
P61	P61 - P62	27.08	90°24'24"	530,478.719	3,527,343.876
P62	P62 - P63	19.26	269°58'45"	530,502.594	3,527,356.657
P63	P63 - P64	2.05	92°57'8"	530,493.512	3,527,373.639
P64	P64 - P65	2.4	199°57'33"	530,495.264	3,527,374.696
P65	P65 - P66	3.25	200°54'7"	530,496.775	3,527,376.566
P66	P66 - P67	3.24	196°46'24"	530,497.783	3,527,379.657
P67	P67 - P68	3.96	205°36'36"	530,497.855	3,527,382.893
P68	P68 - P69	2.94	210°9'55"	530,496.221	3,527,386.504
P69	P69 - P70	2.96	197°4'38"	530,493.825	3,527,388.213
P70	P70 - P71	3.24	200°57'52"	530,491.019	3,527,389.148
P71	P71 - P72	2.23	199°11'39"	530,487.781	3,527,389.004
P72	P72 - P73	25.87	96°18'24"	530,485.711	3,527,388.179
P73	P73 - P1	67.44	24°35'18"	530,473.549	3,527,411.011

SUPERFICIE = 70,151.33 m²

Sistema de coordenadas UTM. Datum WGS84 Zona 11.

La propiedad de dichos lotes integrantes de las áreas de conservación, a nombre del INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, se acredita en la misma memoria descriptiva presentada en la manifestación anterior.

Para acreditar la inclusión de dichas áreas dentro de la solicitud del promovente se presenta de manera adjunta a la presente el oficio de autorización del propietario para la promoción correspondiente.

Para mejor entendimiento de lo manifestado se adjuntan la siguientes documentales físicas y digitales:

1. Plano 10 Áreas de Conservación.
2. Plano Lotificación Hoja 8
3. Oficio de autorización del propietario para la promoción del cambio de uso de suelo de terrenos forestales.

TERCERA. Que como resultado de la revisión de las superficies de los polígonos de las áreas de conservación y del polígono de la superficie solicitada en cambio de uso de suelo de terrenos forestales, se detectó la omisión de un lote que será afectado por una obra de canalización pluvial que no fue incluido en la superficie de cambio de uso de suelo de terrenos forestales original, y que en este momento se incluye para se integrada a la solicitud presentada con fecha de 2 de agosto del 2023 por el promovente.

La superficie del polígono solicitado en cambio de uso de suelo de terrenos forestales es de 91,421.050 metros cuadrados (9-14-21.050 hectáreas), y el cual se encuentra integrado por los siguientes lotes del desarrollo urbano de referencia. Cuya propiedad se acredita con la documental presentada en la manifestación primera del presente ocuroso.



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Manzana	Lotes	Superficie (m²)	Cantidad
Manzana 29	Lotes 48 al 72	3,148.867	25 lotes
Manzana 38	Lotes 1 al 24	7,283.043	24 lotes
Manzana 38ª	Lotes 1 al 50	10,631.026	50 lotes
Manzana 39	Lotes 1 al 94	22,678.899	94 lotes
Manzana 39	Lote CP-134	3,237.375	1 Lote
Superficie Total		46,979.210	

Mas validades de acceso a los lotes del conjunto con una superficie de 44,441.84 m².

De esta manera, las coordenadas de la poligonal de la superficie solicitada en cambio de uso de suelo de terrenos forestales, se presenta en el siguiente cuadro de construcción.

Cuadro de Construcción de la Superficie solicitada en Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales.

Vértice	Lado	Distancia (m)	Angulo	Este X (m)	Norte Y (m)
P1	P1 - P2	16.36	180°52'52"	530,578.183	3,527,542.206
P2	P2 - P3	18.17	183°32'12"	530,569.072	3,527,528.620
P3	P3 - P4	20.64	183°58'29"	530,558.037	3,527,514.179
P4	P4 - P5	15.47	183°41'52"	530,544.402	3,527,498.691
P5	P5 - P6	14.08	183°11'34"	530,533.453	3,527,487.763
P6	P6 - P7	14.68	182°56'42"	530,522.976	3,527,478.358
P7	P7 - P8	15.18	183°3'27"	530,511.567	3,527,469.128
P8	P8 - P9	13.67	182°57'15"	530,499.273	3,527,460.224
P9	P9 - P10	16.94	183°8'6"	530,487.807	3,527,452.789
P10	P10 - P11	18.69	183°38'57"	530,473.107	3,527,444.362
P11	P11 - P12	16.16	183°34'8"	530,456.338	3,527,436.119
P12	P12 - P13	18.47	183°32'50"	530,441.420	3,527,429.906
P13	P13 - P14	22.79	184°13'36"	530,423.959	3,527,423.873
P14	P14 - P15	22.94	184°41'4"	530,401.926	3,527,418.038
P15	P15 - P16	30.11	74°16'51"	530,379.345	3,527,413.996
P16	P16 - P17	44.51	97°25'31"	530,392.480	3,527,386.907
P17	P17 - P18	5.06	260°23'60"	530,434.700	3,527,400.988
P18	P18 - P19	13.91	98°43'11"	530,437.081	3,527,396.519
P19	P19 - P20	13.37	177°28'38"	530,450.202	3,527,401.121
P20	P20 - P21	11.99	177°39'16"	530,462.613	3,527,406.097
P21	P21 - P22	5.61	178°22'22"	530,473.549	3,527,411.011
P22	P22 - P23	21.94	177°27'8"	530,478.595	3,527,413.452
P23	P23 - P24	23.26	175°49'7"	530,497.897	3,527,423.876
P24	P24 - P25	21.31	175°52'38"	530,517.507	3,527,436.394
P25	P25 - P26	21.88	176°0'18"	530,534.595	3,527,449.119
P26	P26 - P27	22.7	175°52'34"	530,551.193	3,527,463.379
P27	P27 - P28	16.06	176°24'55"	530,567.301	3,527,479.372
P28	P28 - P29	15.71	177°3'44"	530,577.965	3,527,491.374
P29	P29 - P30	16.64	177°0'29"	530,587.782	3,527,503.635
P30	P30 - P31	17.29	176°51'40"	530,597.491	3,527,517.150
P31	P31 - P32	365.86	180°26'31"	530,606.797	3,527,531.726
P32	P32 - P33	10.52	181°37'57"	530,806.032	3,527,838.576
P33	P33 - P34	11.77	183°27'54"	530,812.009	3,527,847.231
P34	P34 - P35	18.12	184°38'50"	530,819.268	3,527,856.491
P35	P35 - P36	13.16	184°51'50"	530,831.564	3,527,869.797
P36	P36 - P37	7.82	183°15'41"	530,841.282	3,527,878.670
P37	P37 - P38	5.09	270°55'41"	530,847.345	3,527,883.603
P38	P38 - P39	7.49	190°33'23"	530,850.495	3,527,879.601
P39	P39 - P40	6.01	195°38'16"	530,853.969	3,527,872.968
P40	P40 - P41	96.98	190°35'52"	530,855.221	3,527,867.086
P41	P41 - P42	2.59	205°39'15"	530,857.615	3,527,770.139



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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/T16/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

P42	P42 - P43	1.99	225°1'30"	530,856.549	3,527,767.773
P43	P43 - P44	9.24	193°54'15"	530,854.685	3,527,767.067
P44	P44 - P45	8.56	169°24'46"	530,845.514	3,527,765.969
P45	P45 - P46	7.77	170°17'12"	530,837.351	3,527,763.408
P46	P46 - P47	8.45	170°21'10"	530,830.434	3,527,759.864
P47	P47 - P48	8.15	170°7'40"	530,823.670	3,527,754.807
P48	P48 - P49	86.02	170°8'27"	530,818.076	3,527,748.881
P49	P49 - P50	44.6	179°31'55"	530,770.612	3,527,677.144
P50	P50 - P51	82.58	183°14'0"	530,746.305	3,527,639.745
P51	P51 - P52	27.77	184°10'16"	530,697.467	3,527,573.150
P52	P52 - P53	31.74	184°25'33"	530,679.462	3,527,552.013
P53	P53 - P54	35.51	179°42'30"	530,657.076	3,527,529.509
P54	P54 - P55	30.15	180°0'0"	530,632.163	3,527,504.208
P55	P55 - P56	21.49	177°4'23"	530,611.008	3,527,482.724
P56	P56 - P57	24.59	174°4'34"	530,596.730	3,527,466.659
P57	P57 - P58	23.33	178°22'27"	530,582.376	3,527,446.689
P58	P58 - P59	58.23	180°12'10"	530,569.305	3,527,427.369
P59	P59 - P60	3.65	221°27'47"	530,536.503	3,527,379.253
P60	P60 - P61	5.05	149°58'58"	530,532.965	3,527,378.354
P61	P61 - P62	5.24	159°7'47"	530,529.353	3,527,374.832
P62	P62 - P63	28.81	167°5'34"	530,527.150	3,527,370.078
P63	P63 - P64	38.88	140°2'18"	530,521.183	3,527,341.893
P64	P64 - P65	39.72	75°47'16"	530,539.441	3,527,307.570
P65	P65 - P66	5.75	226°23'45"	530,568.857	3,527,334.263
P66	P66 - P67	5.34	130°50'54"	530,574.592	3,527,333.844
P67	P67 - P68	5.14	133°24'4"	530,578.368	3,527,337.617
P68	P68 - P69	39.36	229°21'17"	530,578.226	3,527,342.752
P69	P69 - P70	5.47	227°27'21"	530,607.374	3,527,369.202
P70	P70 - P71	4.67	134°5'33"	530,612.817	3,527,368.704
P71	P71 - P72	4.21	139°50'28"	530,616.357	3,527,371.745
P72	P72 - P73	20.74	223°22'14"	530,617.028	3,527,375.906
P73	P73 - P74	5.73	85°14'25"	530,633.489	3,527,388.519
P74	P74 - P75	20.01	281°2'16"	530,629.635	3,527,392.766
P75	P75 - P76	4.49	222°24'23"	530,646.757	3,527,403.128
P76	P76 - P77	5.91	132°34'11"	530,651.161	3,527,402.254
P77	P77 - P78	3.76	134°53'16"	530,655.927	3,527,405.744
P78	P78 - P79	21.92	236°46'2"	530,656.494	3,527,409.460
P79	P79 - P80	7.02	72°19'53"	530,676.437	3,527,418.571
P80	P80 - P81	20.17	283°16'16"	530,671.718	3,527,423.771
P81	P81 - P82	4.73	218°55'38"	530,689.371	3,527,433.537
P82	P82 - P83	4.99	135°49'43"	530,694.034	3,527,432.716
P83	P83 - P84	3.08	139°20'33"	530,698.163	3,527,435.522
P84	P84 - P85	21.95	209°54'37"	530,698.969	3,527,438.497
P85	P85 - P86	5.89	92°43'13"	530,714.504	3,527,454.001
P86	P86 - P87	22.31	256°21'34"	530,710.547	3,527,458.362
P87	P87 - P88	4.68	217°54'3"	530,723.064	3,527,476.825
P88	P88 - P89	5.02	138°9'36"	530,727.517	3,527,478.268
P89	P89 - P90	3.42	136°11'32"	530,730.041	3,527,482.606
P90	P90 - P91	20.2	227°44'50"	530,729.237	3,527,485.929
P91	P91 - P92	10.36	103°38'26"	530,740.575	3,527,502.652
P92	P92 - P93	21.2	274°47'3"	530,733.614	3,527,510.323
P93	P93 - P94	5.09	201°52'43"	530,750.447	3,527,523.210
P94	P94 - P95	4.5	136°51'6"	530,755.348	3,527,524.574
P95	P95 - P96	4.94	140°15'24"	530,757.684	3,527,528.417
P96	P96 - P97	43	259°55'54"	530,756.958	3,527,533.303
P97	P97 - P98	3.24	202°27'31"	530,797.735	3,527,546.962



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

P98	P98 - P99	2.93	154°32'46"	530,800.966	3,527,546.739
P99	P99 - P100	2.52	157°32'28"	530,803.691	3,527,547.814
P100	P100 - P101	38.84	205°27'15"	530,805.507	3,527,549.565
P101	P101 - P102	16.09	223°46'48"	530,842.339	3,527,561.903
P102	P102 - P103	17.23	173°3'34"	530,856.888	3,527,555.038
P103	P103 - P104	15.69	174°19'51"	530,873.243	3,527,549.625
P104	P104 - P105	16.87	173°22'47"	530,888.557	3,527,546.190
P105	P105 - P106	16.25	174°42'40"	530,905.329	3,527,544.420
P106	P106 - P107	12.01	175°17'23"	530,921.580	3,527,544.212
P107	P107 - P108	12.35	172°49'35"	530,933.560	3,527,545.045
P108	P108 - P109	3.23	217°26'44"	530,945.676	3,527,547.433
P109	P109 - P110	4.15	263°38'47"	530,948.568	3,527,546.004
P110	P110 - P111	4.03	148°32'7"	530,947.152	3,527,542.100
P111	P111 - P112	5.8	142°24'54"	530,947.956	3,527,538.155
P112	P112 - P113	4.58	143°44'19"	530,952.342	3,527,534.357
P113	P113 - P114	18.98	256°32'33"	530,956.902	3,527,533.988
P114	P114 - P115	204.41	56°36'17"	530,959.814	3,527,515.235
P115	P115 - P116	16.5	89°59'60"	531,111.192	3,527,652.601
P116	P116 - P117	22.81	180°53'27"	531,100.103	3,527,664.820
P117	P117 - P118	12.92	102°43'32"	531,085.039	3,527,681.948
P118	P118 - P119	149.12	198°32'50"	531,073.697	3,527,675.762
P119	P119 - P120	9.38	183°28'9"	530,926.868	3,527,649.719
P120	P120 - P121	9.39	189°5'53"	530,917.545	3,527,648.642
P121	P121 - P122	9.06	188°51'43"	530,908.167	3,527,649.053
P122	P122 - P123	9.85	189°25'15"	530,899.289	3,527,650.839
P123	P123 - P124	10.14	189°10'13"	530,890.078	3,527,654.336
P124	P124 - P125	8.49	188°47'25"	530,881.298	3,527,659.398
P125	P125 - P126	9.38	188°39'43"	530,874.679	3,527,664.711
P126	P126 - P127	7.3	191°41'44"	530,868.331	3,527,671.618
P127	P127 - P128	5.56	183°42'42"	530,864.584	3,527,677.880
P128	P128 - P129	8.12	192°12'50"	530,862.045	3,527,682.826
P129	P129 - P130	5.9	189°33'28"	530,859.949	3,527,690.667
P130	P130 - P131	49.62	184°1'19"	530,859.393	3,527,696.543
P131	P131 - P132	18.03	272°41'43"	530,858.194	3,527,746.146
P132	P132 - P133	25.77	87°17'6"	530,876.218	3,527,745.734
P133	P133 - P134	94.47	180°1'11"	530,875.587	3,527,771.495
P134	P134 - P135	7.02	175°17'38"	530,873.305	3,527,865.935
P135	P135 - P136	7.64	170°10'33"	530,872.559	3,527,872.921
P136	P136 - P137	11.4	167°14'4"	530,870.465	3,527,880.267
P137	P137 - P138	6.12	172°21'10"	530,864.996	3,527,890.264
P138	P138 - P139	4.42	227°27'44"	530,861.370	3,527,895.195
P139	P139 - P140	26.19	128°51'20"	530,862.224	3,527,899.533
P140	P140 - P141	22.99	92°10'39"	530,845.384	3,527,919.595
P141	P141 - P142	13.26	177°58'4"	530,827.226	3,527,905.493
P142	P142 - P143	24.42	174°15'58"	530,817.049	3,527,896.995
P143	P143 - P144	29.53	173°1'38"	530,799.963	3,527,879.549
P144	P144 - P145	60.18	175°38'19"	530,782.014	3,527,856.097
P145	P145 - P146	54.99	179°59'41"	530,749.179	3,527,805.667
P146	P146 - P147	54.58	180°0'0"	530,719.178	3,527,759.579
P147	P147 - P148	37.41	179°59'60"	530,689.402	3,527,713.838
P148	P148 - P149	28.01	179°36'38"	530,668.993	3,527,682.485
P149	P149 - P1	139.1	180°17'36"	530,653.873	3,527,658.909

SUPERFICIE = 91,421.050 m²

Sistema de coordenadas UTM. Datum WGS84 Zona 11.



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/T16/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

La propiedad de dichos lotes integrantes de las áreas de conservación, a nombre del INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, se acredita en la misma memoria descriptiva presentada en la manifestación anterior.

Para acreditar la inclusión de dichas áreas dentro de la solicitud del promovente se presenta de manera adjunta a la presente el oficio de autorización del propietario para la promoción correspondiente.

Se adjunta de manera física y digital el Plano 1 Superficie de Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales.

En virtud de que la magnitud del cambio de la superficie solicitada es baja, no influye en las manifestaciones presentadas en el Documento Técnico Unificado Modalidad B presentado en la solicitud del 2 de agosto del 2023, a excepción del programa de trabajo que se describe a continuación.

# mes	Componente	S-M29	S-M38	S-M38a	S-M39	Vialidades internas	Camino de acceso	Superficie CUSTF	Superficie anual
	Mes/ Superficie (m²)	3,148.87	7,283.04	10,631.03	25,916.27	14,119.28	30,322.56	91,421.05	44,441.84
1	nov-23	1,049.62					1,378.30	2,427.92	
2	dic-23	1,049.62					1,378.30	2,427.92	4,855.84
3	ene-24	1,049.62					1,378.30	2,427.92	
4	feb-24		1,040.43			1,008.52		2,048.95	
5	mar-24		1,040.43			1,008.52		2,048.95	
6	abr-24		1,040.43			1,008.52		2,048.95	
7	may-24		1,040.43					1,040.43	
8	jun-24		1,040.43			1,008.52		2,048.95	
9	jul-24		1,040.43			1,008.52		2,048.95	
10	ago-24		1,040.43	1,063.10		1,008.52		3,112.06	
11	sep-24			1,063.10		1,008.52		2,071.62	
12	oct-24			1,063.10		1,008.52	1,378.30	3,449.92	
13	nov-24			1,063.10		1,008.52	1,378.30	3,449.92	
15	dic-24			1,063.10			1,378.30	2,441.40	28,238.05
16	ene-25			1,063.10			1,378.30	2,441.40	
17	feb-25			1,063.10	1,295.81		1,378.30	3,737.21	
18	mar-25			1,063.10	1,295.81		1,378.30	3,737.21	
19	abr-25			1,063.10	1,295.81		1,378.30	3,737.21	
20	may-25			1,063.10	1,295.81	1,008.52		3,367.44	
21	jun-25				1,295.81	1,008.52		2,304.33	
22	jul-25				1,295.81	1,008.52		2,304.33	
23	ago-25				1,295.81	1,008.52		2,304.33	
24	sep-25				1,295.81	1,008.52		2,304.33	
25	oct-25				1,295.81		1,378.30	2,674.11	
26	nov-25				1,295.81		1,378.30	2,674.11	
27	dic-25				1,295.81		1,378.30	2,674.11	34,260.15
28	ene-26				1,295.81		1,378.30	2,674.11	
29	feb-26				1,295.81		1,378.30	2,674.11	
30	mar-26				1,295.81		1,378.30	2,674.11	
31	abr-26				1,295.81		1,378.30	2,674.11	
32	may-26				1,295.81		1,378.30	2,674.11	
33	jun-26				1,295.81		1,378.30	2,674.11	
34	jul-26				1,295.81		1,378.30	2,674.11	
35	ago-26				1,295.81		1,378.30	2,674.11	
36	sep-26				1,295.81		1,378.30	2,674.11	24,067.01
	Superficie (m²)	3,148.87	7,283.04	10,631.03	25,916.27	14,119.28	30,322.56	91,421.05	91,421.05

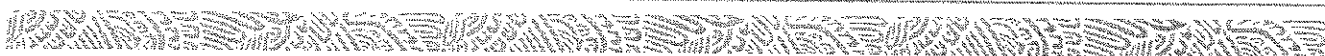
La obra contemplada en el lote adicional de la superficie de cambio de uso de suelo de terrenos forestales ya se encuentra descrita en el DTUB presentado, así como la evaluación en sus impactos ambientales asociados, por lo que no hay necesidad de adicionar nada al respecto.



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

22. Que el 16 de octubre del 2023, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio No. **SPARN/DGGFSOE/418/2702/2023** de fecha 25 de septiembre del 2023, mediante el cual la **Subsecretaría de Política Ambiental y Recursos Naturales (Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico)**, emitió Opinión Técnica relativa al proyecto **"Urbanización de las manzanas 29, 38, 38ª y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal"**, con pretendida ubicación en la Delegación Municipal del Sauzal de Rodríguez, Municipio de Ensenada, Baja California.
23. Que mediante oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/2694/2023, de fecha 16 de octubre del 2023**, se solicitó a la Unidad Jurídica de esta Unidad Administrativa, la formalización del cotejo de la información adicional ingresada por la **promovente**, del proyecto **"URBANIZACION DE LAS MANZANAS 29, 38, 38a, y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL"**, promovido por la moral **ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MÉXICO, S. A. DE C. V.**
24. Que mediante oficio **ORBC/UJ/2787/2023, de fecha 31 de octubre del 2023**, la Unidad Jurídica de esta Unidad Administrativa emitió Dictamen Jurídico relativo al proyecto, concluyendo que es **POSITIVO**, en virtud de que **SI** cumplió con todos los requisitos de forma, fondo y validez, establecidos en la normatividad vigente para el trámite solicitado del proyecto denominado **"URBANIZACION DE LAS MANZANAS 29, 38, 38A Y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL"**, en una superficie aproximada de **9-14-21.050 hectáreas**, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 139 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y demás disposiciones legales aplicables.
25. Que mediante oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/2798/2023, de fecha 3 de noviembre del 2023**, esta Unidad Administrativa, con fundamento en los Artículos 2 fracción I, 3 fracción II, 7 fracción XII, XX, 13 fracción XXII, 94; 98, 140, 142 y 144 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 149, 152 fracción I y II, y 138, 139, 141, 143 y 144 de su Reglamento; en los Acuerdos por los que se establecen los niveles de equivalencia para la compensación ambiental por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, los criterios técnicos y el método que deberá observarse para su determinación y en los costos de referencia para la reforestación o restauración y su mantenimiento, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 28 de septiembre de 2005 y 12 de abril de 2006 respectivamente, se notificó a la empresa **ECOHOGARES, SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V.**, promotora del proyecto denominado **"Urbanización de las manzanas 29, 38, 38ª y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal"**, con pretendida ubicación en las manzanas 29, 38, 38a y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal, Delegación Municipal El Sauzal de Rodríguez, Municipio de Ensenada, Baja California, que como parte del procedimiento para la autorización del cambio de uso del suelo en terrenos forestales, debería depositar al Fondo Forestal Mexicano, la cantidad de **\$ 1,046,788.18 (Un millón cuarenta y seis mil setecientos ochenta y ocho pesos 18/100 centavos)**, por concepto de compensación ambiental, para ser destinados a actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de **31.9973 hectáreas** de ecosistema matorral roseto filo costero, preferentemente en el Estado de Baja California. Recibido por el promotor el 14 de noviembre del 2023.





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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

26. Que el 6 de noviembre del 2023, se recibió en esta Unidad Administrativa, el **oficio A2304737MX** de fecha 31 de octubre del 2023, mediante el cual la **Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural de Gobierno del Estado** emitió opinión técnica relativa al proyecto **"Urbanización de las manzanas 29, 38, 38ª y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal"**, con pretendida ubicación en las manzanas 29, 38, 38ª y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal, Delegación Municipal del Sauzal de Rodríguez, Municipio de Ensenada, Baja California.
27. Que con fecha 14 de diciembre de 2023, la **promovente** ingreso a esta Unidad Administrativa, el escrito del 14 de noviembre del mismo año, mediante el cual hace entrega del pago de compensación solicitado en el punto inmediato anterior del presente oficio, dicho pago fue realizado en el Banco Mercantil del Norte, S. A. (Banorte) con fecha 11 de diciembre de 2024, por la cantidad de \$ **1,046,788.18** (Un millón cuarenta y seis mil setecientos ochenta y ocho pesos 18/100 centavos).

CONSIDERANDO:

- I. Que esta Unidad Administrativa es competente para revisar, evaluar y resolver el Documento Técnico Unificado (DTU) correspondiente al trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal en su modalidad B del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en **ACUERDO por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 22 de Diciembre del 2010, los Artículos 4, 5 fracción II y X, 15 fracciones I, III, IV y XII, 28 primer párrafo fracción VII y fracción IX, 30 primer párrafo y 35 párrafos primero, segundo y último, así como el III, incisos a) y c), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente; 2, 4 fracciones I y VII, 5 inciso O), 9 primer párrafo, 13, 17, 37, 38, 44 fracciones I y II, y 45 fracción III y 47, primer párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico 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; 3 A Fracción VII, 33, 34 y 35 del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de Julio del 2022.

La Oficina de Representación procedió a evaluar el proyecto propuesto bajo lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 que determina las especies y subespecies de flora y fauna silvestres terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas y las sujetas a protección especial (modificación al Anexo Normativo III), publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de Noviembre del 2019 y en el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California el 3 de julio de 2014.

Conforme a lo anterior, esta autoridad evaluó, desde el punto de vista técnico ambiental el **Documento Técnico Unificado Modalidad B**, del proyecto presentado por la promovente bajo la consideración de que el mismo debe sujetarse a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

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 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.

- II. Que una vez integrado el expediente el Documento Técnico Unificado Modalidad B del proyecto, y puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el Resultando **12** 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 41 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, al momento de elaborar la presente resolución, esta Dependencia Federal recibió solicitudes de consulta pública y observaciones del proyectos, los cuales ya han sido integradas en el presente oficio.

CARACTERIZACIÓN DEL PROYECTO

- III. Que conforme a lo manifestado por la **promovente** en el **Documento Técnico Unificado Modalidad B**, el proyecto consiste en el cambio uso de suelo de terrenos forestales en una superficie de 91,421.050 m² que se localiza en las manzanas 29, 38, 38ª y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal, Delegación Municipal del Sauzal de Rodríguez, Municipio de Ensenada, Baja California.

A continuación se indican las coordenadas donde de la superficie sujeta a cambio de uso de suelo.

Cuadro de Construcción de la Superficie solicitada en Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales.

Vértice	Lado	Distancia (m)	Angulo	Este X (m)	Norte Y (m)
P1	P1 - P2	16.36	180°52'52"	530,578.183	3,527,542.206
P2	P2 - P3	18.17	183°32'12"	530,569.072	3,527,528.620
P3	P3 - P4	20.64	183°58'29"	530,558.037	3,527,514.179
P4	P4 - P5	15.47	183°41'52"	530,544.402	3,527,498.691
P5	P5 - P6	14.08	183°1'34"	530,533.453	3,527,487.763
P6	P6 - P7	14.68	182°56'42"	530,522.976	3,527,478.358
P7	P7 - P8	15.18	183°3'27"	530,511.567	3,527,469.128
P8	P8 - P9	13.67	182°57'15"	530,499.273	3,527,460.224
P9	P9 - P10	16.94	183°8'6"	530,487.807	3,527,452.789
P10	P10 - P11	18.69	183°38'57"	530,473.107	3,527,444.362
P11	P11 - P12	16.16	183°34'8"	530,456.338	3,527,436.119
P12	P12 - P13	18.47	183°32'50"	530,441.420	3,527,429.906
P13	P13 - P14	22.79	184°13'36"	530,423.959	3,527,423.873
P14	P14 - P15	22.94	184°41'4"	530,401.926	3,527,418.038
P15	P15 - P16	30.11	74°16'51"	530,379.345	3,527,413.996
P16	P16 - P17	44.51	97°25'31"	530,392.480	3,527,386.907



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

P17	P17 - P18	5.06	260°23'60"	530,434.700	3,527,400.988
P18	P18 - P19	13.91	98°43'1"	530,437.081	3,527,396.519
P19	P19 - P20	13.37	177°28'38"	530,450.202	3,527,401.121
P20	P20 - P21	11.99	177°39'16"	530,462.613	3,527,406.097
P21	P21 - P22	5.61	178°22'22"	530,473.549	3,527,411.011
P22	P22 - P23	21.94	177°27'8"	530,478.595	3,527,413.452
P23	P23 - P24	23.26	175°49'7"	530,497.897	3,527,423.876
P24	P24 - P25	21.31	175°52'38"	530,517.507	3,527,436.394
P25	P25 - P26	21.88	176°0'18"	530,534.595	3,527,449.119
P26	P26 - P27	22.7	175°52'34"	530,551.193	3,527,463.379
P27	P27 - P28	16.06	176°24'55"	530,567.301	3,527,479.372
P28	P28 - P29	15.71	177°3'44"	530,577.965	3,527,491.374
P29	P29 - P30	16.64	177°0'29"	530,587.782	3,527,503.635
P30	P30 - P31	17.29	176°51'40"	530,597.491	3,527,517.150
P31	P31 - P32	365.86	180°26'31"	530,606.797	3,527,531.726
P32	P32 - P33	10.52	181°37'57"	530,806.032	3,527,838.576
P33	P33 - P34	11.77	183°27'54"	530,812.009	3,527,847.231
P34	P34 - P35	18.12	184°38'50"	530,819.268	3,527,856.491
P35	P35 - P36	13.16	184°51'50"	530,831.564	3,527,869.797
P36	P36 - P37	7.82	183°51'54"	530,841.282	3,527,878.670
P37	P37 - P38	5.09	270°55'41"	530,847.345	3,527,883.603
P38	P38 - P39	7.49	190°33'23"	530,850.495	3,527,879.601
P39	P39 - P40	6.01	195°38'16"	530,853.969	3,527,872.968
P40	P40 - P41	96.98	190°35'52"	530,855.221	3,527,867.086
P41	P41 - P42	2.59	205°39'15"	530,857.615	3,527,770.139
P42	P42 - P43	1.99	225°1'30"	530,856.549	3,527,767.773
P43	P43 - P44	9.24	193°54'15"	530,854.685	3,527,767.067
P44	P44 - P45	8.56	169°24'46"	530,845.514	3,527,765.969
P45	P45 - P46	7.77	170°17'12"	530,837.351	3,527,763.408
P46	P46 - P47	8.45	170°21'10"	530,830.434	3,527,754.807
P47	P47 - P48	8.15	170°7'40"	530,823.670	3,527,754.807
P48	P48 - P49	86.02	170°8'27"	530,818.076	3,527,748.881
P49	P49 - P50	44.6	179°31'55"	530,770.612	3,527,677.144
P50	P50 - P51	82.58	183°14'0"	530,746.305	3,527,639.745
P51	P51 - P52	27.77	184°10'6"	530,697.467	3,527,573.150
P52	P52 - P53	31.74	184°25'33"	530,679.462	3,527,552.013
P53	P53 - P54	35.51	179°42'30"	530,657.076	3,527,529.509
P54	P54 - P55	30.15	180°0'0"	530,632.163	3,527,504.208
P55	P55 - P56	21.49	177°4'23"	530,611.008	3,527,482.724
P56	P56 - P57	24.59	174°4'34"	530,596.730	3,527,466.659
P57	P57 - P58	23.33	178°22'27"	530,582.376	3,527,446.689
P58	P58 - P59	58.23	180°12'10"	530,569.305	3,527,427.369
P59	P59 - P60	3.65	221°27'47"	530,536.503	3,527,379.253
P60	P60 - P61	5.05	149°58'58"	530,532.965	3,527,378.354
P61	P61 - P62	5.24	159°7'47"	530,529.353	3,527,374.832
P62	P62 - P63	28.81	167°5'34"	530,527.150	3,527,370.078
P63	P63 - P64	38.88	140°2'18"	530,521.183	3,527,341.893
P64	P64 - P65	39.72	75°47'16"	530,539.441	3,527,307.570
P65	P65 - P66	5.75	226°23'45"	530,568.857	3,527,334.263
P66	P66 - P67	5.34	130°50'54"	530,574.592	3,527,333.844
P67	P67 - P68	5.14	133°24'4"	530,578.368	3,527,337.617
P68	P68 - P69	39.36	229°21'17"	530,578.226	3,527,342.752
P69	P69 - P70	5.47	227°27'21"	530,607.374	3,527,369.202
P70	P70 - P71	4.67	134°5'33"	530,612.817	3,527,368.704
P71	P71 - P72	4.21	139°50'28"	530,616.357	3,527,371.745
P72	P72 - P73	20.74	223°22'14"	530,617.028	3,527,375.906



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

P73	P73 - P74	5.73	85°14'25"	530,633.489	3,527,388.519
P74	P74 - P75	20.01	281°2'16"	530,629.635	3,527,392.766
P75	P75 - P76	4.49	222°24'23"	530,646.757	3,527,403.128
P76	P76 - P77	5.91	132°34'11"	530,651.161	3,527,402.254
P77	P77 - P78	3.76	134°53'16"	530,655.927	3,527,405.744
P78	P78 - P79	21.92	236°46'2"	530,656.494	3,527,409.460
P79	P79 - P80	7.02	72°19'53"	530,676.437	3,527,418.571
P80	P80 - P81	20.17	283°16'16"	530,671.718	3,527,423.771
P81	P81 - P82	4.73	218°55'38"	530,689.371	3,527,433.537
P82	P82 - P83	4.99	135°49'43"	530,694.034	3,527,432.716
P83	P83 - P84	3.08	139°20'33"	530,698.163	3,527,435.522
P84	P84 - P85	21.95	209°54'37"	530,698.969	3,527,438.497
P85	P85 - P86	5.89	92°43'13"	530,714.504	3,527,454.001
P86	P86 - P87	22.31	256°21'34"	530,710.547	3,527,458.362
P87	P87 - P88	4.68	217°54'3"	530,723.064	3,527,476.825
P88	P88 - P89	5.02	138°9'36"	530,727.517	3,527,478.268
P89	P89 - P90	3.42	136°11'32"	530,730.041	3,527,482.606
P90	P90 - P91	20.2	227°44'50"	530,729.237	3,527,485.929
P91	P91 - P92	10.36	103°38'26"	530,740.575	3,527,502.652
P92	P92 - P93	21.2	274°47'3"	530,733.614	3,527,510.323
P93	P93 - P94	5.09	201°52'43"	530,750.447	3,527,523.210
P94	P94 - P95	4.5	136°51'6"	530,755.348	3,527,524.574
P95	P95 - P96	4.94	140°15'24"	530,757.684	3,527,528.417
P96	P96 - P97	43	259°55'54"	530,756.958	3,527,533.303
P97	P97 - P98	3.24	202°27'31"	530,797.735	3,527,546.962
P98	P98 - P99	2.93	154°32'46"	530,800.966	3,527,546.739
P99	P99 - P100	2.52	157°32'28"	530,803.691	3,527,547.814
P100	P100 - P101	38.84	205°27'15"	530,805.507	3,527,549.565
P101	P101 - P102	16.09	223°46'48"	530,842.339	3,527,561.903
P102	P102 - P103	17.23	173°3'4"	530,856.888	3,527,555.038
P103	P103 - P104	15.69	174°19'51"	530,873.243	3,527,549.625
P104	P104 - P105	16.87	173°22'47"	530,888.557	3,527,546.190
P105	P105 - P106	16.25	174°42'40"	530,905.329	3,527,544.420
P106	P106 - P107	12.01	175°17'23"	530,921.580	3,527,544.212
P107	P107 - P108	12.35	172°49'35"	530,933.560	3,527,545.045
P108	P108 - P109	3.23	217°26'44"	530,945.676	3,527,547.433
P109	P109 - P110	4.15	263°38'47"	530,948.568	3,527,546.004
P110	P110 - P111	4.03	148°32'7"	530,947.152	3,527,542.100
P111	P111 - P112	5.8	142°24'54"	530,947.956	3,527,538.155
P112	P112 - P113	4.58	143°44'19"	530,952.342	3,527,534.357
P113	P113 - P114	18.98	256°32'33"	530,956.902	3,527,533.988
P114	P114 - P115	204.41	56°36'17"	530,959.814	3,527,515.235
P115	P115 - P116	16.5	89°59'60"	531,111.192	3,527,652.601
P116	P116 - P117	22.81	180°53'27"	531,100.103	3,527,664.820
P117	P117 - P118	12.92	102°43'32"	531,085.039	3,527,681.948
P118	P118 - P119	149.12	198°32'50"	531,073.697	3,527,675.762
P119	P119 - P120	9.38	183°28'9"	530,926.868	3,527,649.719
P120	P120 - P121	9.39	189°5'53"	530,917.545	3,527,648.642
P121	P121 - P122	9.06	188°51'43"	530,908.167	3,527,649.053
P122	P122 - P123	9.85	189°25'15"	530,899.289	3,527,650.839
P123	P123 - P124	10.14	189°10'13"	530,890.078	3,527,654.336
P124	P124 - P125	8.49	188°47'25"	530,881.298	3,527,659.398
P125	P125 - P126	9.38	188°39'43"	530,874.679	3,527,664.711
P126	P126 - P127	7.3	191°41'44"	530,868.331	3,527,671.618
P127	P127 - P128	5.56	183°42'42"	530,864.584	3,527,677.880
P128	P128 - P129	8.12	192°12'50"	530,862.045	3,527,682.826



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

P129	P129 - P130	5.9	189°33'28"	530,859.949	3,527,690.667
P130	P130 - P131	49.62	184°1'19"	530,859.393	3,527,696.543
P131	P131 - P132	18.03	272°41'43"	530,858.194	3,527,746.146
P132	P132 - P133	25.77	87°1'16"	530,876.218	3,527,745.734
P133	P133 - P134	94.47	180°1'11"	530,875.587	3,527,771.495
P134	P134 - P135	7.02	175°1'38"	530,873.305	3,527,865.935
P135	P135 - P136	7.64	170°1'0'33"	530,872.559	3,527,872.921
P136	P136 - P137	11.4	167°1'44"	530,870.465	3,527,880.267
P137	P137 - P138	6.12	172°21'10"	530,864.996	3,527,890.264
P138	P138 - P139	4.42	227°27'44"	530,861.370	3,527,895.195
P139	P139 - P140	26.19	128°51'20"	530,862.224	3,527,899.533
P140	P140 - P141	22.99	92°1'0'39"	530,845.384	3,527,919.595
P141	P141 - P142	13.26	177°58'4"	530,827.226	3,527,905.493
P142	P142 - P143	24.42	174°15'58"	530,817.049	3,527,896.995
P143	P143 - P144	29.53	173°1'38"	530,799.963	3,527,879.549
P144	P144 - P145	60.18	175°38'19"	530,782.014	3,527,856.097
P145	P145 - P146	54.99	179°59'41"	530,749.179	3,527,805.667
P146	P146 - P147	54.58	180°0'0"	530,719.178	3,527,759.579
P147	P147 - P148	37.41	179°59'60"	530,689.402	3,527,713.838
P148	P148 - P149	28.01	179°36'38"	530,668.993	3,527,682.485
P149	P149 - P1	139.1	180°17'36"	530,653.873	3,527,658.909

SUPERFICIE = 91,421.050 m²

Sistema de coordenadas UTM. Datum WGS84 Zona 11.

Coordenadas del polígono envolvente del fraccionamiento Colinas del Sauzal.

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				10	3,527,792.1940	531,270.2110
10	9	N 29°46'45.74" W	1,114.428	9	3,528,759.4553	530,716.7176
9	8	S 43°33'34.46" W	474.000	8	3,528,415.9673	530,390.0802
8	7	S 43°33'34.46" W	3.012	7	3,528,413.7850	530,388.0049
7	7	N 62°13'56.38" W	114.841	7	3,528,467.2880	530,286.3885
7	6	S 43°44'34.46" W	397.536	6	3,528,180.0882	530,011.5226
6	5	S 45°41'51.17" E	92.587	5	3,528,115.4210	530,077.7839
5	5	N 44°18'58.01" E	1.865	5	3,528,116.6842	530,079.0173
5	5	S 45°41'01.99" E	247.731	5	3,527,943.6152	530,256.2680
5	4	N 60°19'52.86" E	10.452	4	3,527,948.7889	530,265.3501
4	3	S 01°51'32.29" W	145.050	3	3,527,803.8153	530,260.6447
3	2	S 29°40'27.71" E	164.200	2	3,527,661.1496	530,341.9352
2	1	S 60°21'32.29" W	123.097	1	3,527,600.2702	530,234.9466
1	12	S 29°40'27.71" E	232.240	12	3,527,398.4878	530,349.9216
12	11	S 28°02'37.23" E	337.778	11	3,527,100.3685	530,508.7260
11	10	N 47°44'39.04" E	509.987	10	3,527,443.3049	530,886.1925
10	10	N 47°44'39.04" E	518.839	10	3,527,792.1940	531,270.2110

SUPERFICIE = 1,044,500.504 m²

Cuadro de Construcción del Polígono del Área de Conservación Norte.

Vértice	Lado	Distancia (m)	Angulo	Este X (m)	Norte Y (m)
P1	P1 - P2	21.94	294°21'49"	530,478.595	3,527,413.452
P2	P2 - P3	23.26	175°49'7"	530,497.897	3,527,423.876
P3	P3 - P4	21.31	175°52'38"	530,517.507	3,527,436.394



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

P4	P4 - P5	21.88	176°0'18"	530,534.595	3,527,449.119
P5	P5 - P6	22.7	175°52'34"	530,551.193	3,527,463.379
P6	P6 - P7	16.06	176°24'55"	530,567.301	3,527,479.372
P7	P7 - P8	15.71	177°3'44"	530,577.965	3,527,491.374
P8	P8 - P9	16.64	177°0'29"	530,587.782	3,527,503.635
P9	P9 - P10	17.29	176°51'40"	530,597.491	3,527,517.150
P10	P10 - P11	365.86	180°26'31"	530,606.797	3,527,531.726
P11	P11 - P12	10.52	181°37'57"	530,806.032	3,527,838.576
P12	P12 - P13	11.77	183°27'54"	530,812.009	3,527,847.231
P13	P13 - P14	18.12	184°38'50"	530,819.268	3,527,856.491
P14	P14 - P15	13.16	184°51'50"	530,831.564	3,527,869.797
P15	P15 - P16	7.82	183°15'41"	530,841.282	3,527,878.670
P16	P16 - P17	5.09	270°55'41"	530,847.345	3,527,883.603
P17	P17 - P18	7.49	190°33'23"	530,850.495	3,527,879.601
P18	P18 - P19	6.01	195°38'16"	530,853.969	3,527,872.968
P19	P19 - P20	96.98	190°35'52"	530,855.221	3,527,867.086
P20	P20 - P21	2.59	205°39'15"	530,857.615	3,527,770.139
P21	P21 - P22	1.99	225°1'30"	530,856.549	3,527,767.773
P22	P22 - P23	9.24	193°54'15"	530,854.685	3,527,767.067
P23	P23 - P24	8.56	169°24'46"	530,845.514	3,527,765.969
P24	P24 - P25	7.77	170°17'12"	530,837.351	3,527,763.408
P25	P25 - P26	8.45	170°21'10"	530,830.434	3,527,759.864
P26	P26 - P27	8.15	170°7'40"	530,823.670	3,527,754.807
P27	P27 - P28	86.02	170°8'27"	530,818.076	3,527,748.881
P28	P28 - P29	44.6	179°31'55"	530,770.612	3,527,677.144
P29	P29 - P30	82.58	183°14'0"	530,746.305	3,527,639.745
P30	P30 - P31	27.77	184°10'6"	530,697.467	3,527,573.150
P31	P31 - P32	31.74	184°25'33"	530,679.462	3,527,552.013
P32	P32 - P33	35.51	179°42'30"	530,657.076	3,527,529.509
P33	P33 - P34	30.15	180°0'0"	530,632.163	3,527,504.208
P34	P34 - P35	21.49	177°42'3"	530,611.008	3,527,482.724
P35	P35 - P36	24.59	174°4'34"	530,596.730	3,527,466.659
P36	P36 - P37	23.33	178°22'27"	530,582.376	3,527,446.689
P37	P37 - P38	58.23	180°12'10"	530,569.305	3,527,427.369
P38	P38 - P39	3.65	221°27'47"	530,536.503	3,527,379.253
P39	P39 - P40	5.05	149°58'58"	530,532.965	3,527,378.354
P40	P40 - P1	63.78	261°32'12"	530,529.353	3,527,374.832

SUPERFICIE = 29,982.41 m²

Sistema de coordenadas UTM. Datum WGS84 Zona 11.

Cuadro de Construcción del Polígono del Área de Conservación Sur

Vértices	Lado	Distancia (m)	Angulo	Este X (m)	Norte Y (m)
P1	P1 - P2	28.81	115°24'57"	530,527.150	3,527,370.078
P2	P2 - P3	38.88	219°57'42"	530,521.183	3,527,341.893
P3	P3 - P4	39.72	284°12'44"	530,539.441	3,527,307.570
P4	P4 - P5	5.75	133°36'15"	530,568.857	3,527,334.263
P5	P5 - P6	5.34	229°9'6"	530,574.592	3,527,333.844
P6	P6 - P7	5.14	226°35'56"	530,578.368	3,527,337.617
P7	P7 - P8	39.36	130°38'43"	530,578.226	3,527,342.752
P8	P8 - P9	5.47	132°32'39"	530,607.374	3,527,369.202
P9	P9 - P10	4.67	225°54'27"	530,612.817	3,527,368.704
P10	P10 - P11	4.21	220°9'32"	530,616.357	3,527,371.745
P11	P11 - P12	20.74	136°37'46"	530,617.028	3,527,375.906
P12	P12 - P13	5.73	274°45'35"	530,633.489	3,527,388.519
P13	P13 - P14	20.01	78°57'44"	530,629.635	3,527,392.766



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

P14	P14 - P15	4.49	137°35'37"	530,646.757	3,527,403.128
P15	P15 - P16	5.91	227°25'49"	530,651.161	3,527,402.254
P16	P16 - P17	3.76	225°6'44"	530,655.927	3,527,405.744
P17	P17 - P18	21.92	123°13'58"	530,656.494	3,527,409.460
P18	P18 - P19	7.02	287°40'7"	530,676.437	3,527,418.571
P19	P19 - P20	20.17	76°43'44"	530,671.718	3,527,423.771
P20	P20 - P21	4.73	141°4'22"	530,689.371	3,527,433.537
P21	P21 - P22	4.99	224°10'17"	530,694.034	3,527,432.716
P22	P22 - P23	3.08	220°39'27"	530,698.163	3,527,435.522
P23	P23 - P24	21.95	150°5'23"	530,698.969	3,527,438.497
P24	P24 - P25	5.89	267°16'47"	530,714.504	3,527,454.001
P25	P25 - P26	22.31	103°38'26"	530,710.547	3,527,458.362
P26	P26 - P27	4.68	142°5'57"	530,723.064	3,527,476.825
P27	P27 - P28	5.02	221°50'24"	530,727.517	3,527,478.268
P28	P28 - P29	3.42	223°48'28"	530,730.041	3,527,482.606
P29	P29 - P30	20.2	132°15'10"	530,729.237	3,527,485.929
P30	P30 - P31	10.36	256°21'34"	530,740.575	3,527,502.652
P31	P31 - P32	21.2	85°12'57"	530,733.614	3,527,510.323
P32	P32 - P33	5.09	158°7'17"	530,750.447	3,527,523.210
P33	P33 - P34	4.5	223°8'54"	530,755.348	3,527,524.574
P34	P34 - P35	4.94	219°44'36"	530,757.684	3,527,528.417
P35	P35 - P36	43	100°4'6"	530,756.958	3,527,533.303
P36	P36 - P37	3.24	157°32'29"	530,797.735	3,527,546.962
P37	P37 - P38	2.93	205°27'14"	530,800.966	3,527,546.739
P38	P38 - P39	2.52	202°27'32"	530,803.691	3,527,547.814
P39	P39 - P40	38.84	154°32'45"	530,805.507	3,527,549.565
P40	P40 - P41	16.09	136°13'12"	530,842.339	3,527,561.903
P41	P41 - P42	17.23	186°56'56"	530,856.888	3,527,555.038
P42	P42 - P43	15.69	185°40'9"	530,873.243	3,527,549.625
P43	P43 - P44	16.87	186°37'13"	530,888.557	3,527,546.190
P44	P44 - P45	16.25	185°17'20"	530,905.329	3,527,544.420
P45	P45 - P46	12.01	184°42'37"	530,921.580	3,527,544.212
P46	P46 - P47	12.35	187°10'25"	530,933.560	3,527,545.045
P47	P47 - P48	3.23	142°33'16"	530,945.676	3,527,547.433
P48	P48 - P49	4.15	96°21'13"	530,948.568	3,527,546.004
P49	P49 - P50	4.03	211°27'53"	530,947.152	3,527,542.100
P50	P50 - P51	5.8	217°35'6"	530,947.956	3,527,538.155
P51	P51 - P52	4.58	216°15'41"	530,952.342	3,527,534.357
P52	P52 - P53	18.98	103°27'27"	530,956.902	3,527,533.988
P53	P53 - P54	4.53	178°58'43"	530,959.814	3,527,515.235
P54	P54 - P55	376.25	124°27'3"	530,960.429	3,527,510.750
P55	P55 - P56	203.09	180°0'0"	530,681.947	3,527,257.744
P56	P56 - P57	38.02	75°47'16"	530,531.632	3,527,121.179
P57	P57 - P58	5	179°59'60"	530,513.758	3,527,154.732
P58	P58 - P59	7.32	180°0'0"	530,511.407	3,527,159.146
P59	P59 - P60	57.13	89°44'30"	530,507.966	3,527,165.605
P60	P60 - P61	171.35	269°58'6"	530,558.512	3,527,192.238
P61	P61 - P62	27.08	90°24'24"	530,478.719	3,527,343.876
P62	P62 - P63	19.26	269°58'45"	530,502.594	3,527,356.657
P63	P63 - P64	2.05	92°57'8"	530,493.512	3,527,373.639
P64	P64 - P65	2.4	199°57'33"	530,495.264	3,527,374.696
P65	P65 - P66	3.25	200°54'7"	530,496.775	3,527,376.566
P66	P66 - P67	3.24	196°46'24"	530,497.783	3,527,379.657
P67	P67 - P68	3.96	205°36'36"	530,497.855	3,527,382.893
P68	P68 - P69	2.94	210°9'55"	530,496.221	3,527,386.504
P69	P69 - P70	2.96	197°4'38"	530,493.825	3,527,388.213



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

P70	P70 - P71	3.24	200°57'52"	530,491.019	3,527,389.148
P71	P71 - P72	2.23	199°11'39"	530,487.781	3,527,389.004
P72	P72 - P73	25.87	96°18'24"	530,485.711	3,527,388.179
P73	P73 - P1	67.44	24°35'18"	530,473.549	3,527,411.011
SUPERFICIE = 70,151.33 m ²					

Sistema de coordenadas UTM. Datum WGS84 Zona 11.

Vegetación arbustiva, subarbusiva y árboles por remover.

Especie	# de organismos a remover	Volumen a remover (m ³)
<i>Acalypha californica</i>	702	301.649
<i>Acmispon glaber</i> var. <i>Glaber</i>	1029	55.560
<i>Adenostoma fasciculatum</i>	421	508.875
<i>Adolphia californica</i>	1076	2936.519
<i>Aesculus parryi</i>	187	588.894
<i>Ambrosia chenopodiifolia</i>	2198	980.336
<i>Artemisia californica</i>	1216	54.718
<i>Astragalus trichopodus</i>	94	67.345
<i>Baccharis sarothroides</i>	47	88.858
<i>Bahiopsis laciniata</i>	2806	566.820
<i>Bergerocactus emoryi</i>	187	7.857
<i>Castilleja affinis</i>	47	5.144
<i>Ceanothus verrucoso</i>	47	26.283
<i>Cneoridium dumosum</i>	1684	282.849
<i>Cylindropuntia prolifera</i>	47	5.612
<i>Dudleya inges</i>	94	0.281
<i>Ephedra californica</i>	47	6.080
<i>Eriogonum fasciculatum</i>	2292	1464.331
<i>Euphorbia misera</i>	1777	444.289
<i>Fraxinus parryi</i>	514	9002.707
<i>Hazardia berberidis</i>	47	46.767
<i>Hesperoyucca whipplei</i>	47	7.717
<i>Heteromeles arbutifolia</i>	655	30080.172
<i>Isocoma menziesii</i>	47	5.238
<i>Malacothamnus fasciculatus</i>	1263	375.027
<i>Malosma laurina</i>	468	3460.781
<i>Mammillaria dioica</i>	94	4.396
<i>Nicotiana glauca</i>	47	4.677
<i>Opuntia littoralis</i>	47	35.075
<i>Rhamnus ilicifolia</i>	1263	136.373
<i>Rhus integrifolia</i>	3320	3320.479
<i>Ribes viburnifolium</i>	327	1178.536
<i>Salvia munzii</i>	6407	1845.251
<i>Sambucus nigra</i>	234	11224.154
<i>Simmondsia chinensis</i>	3320	491.431
<i>Solanum hidsianum</i>	47	9.353
<i>Sphaeralcea ambigua</i>	47	9.353
<i>Xylococcus bicolor</i>	4162	8657.564
Totales	38,349.19	78,287.35



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Vegetación herbácea por remover.

Especie	Altura promedio(m)	% de cobertura en el ACUS	Superficie que cubre (m²)	Vol. a remover (m³)
<i>Avena fatua</i>	1.2	5	1101.929	1322.315
<i>Brassica sp.</i>	0.3	2	440.7715	132.2315
<i>Bromus rubens</i>	0.3	20	4407.715	1322.315
<i>Calystegia macrostegia</i>	0.1	1	220.3858	22.03858
<i>Centaurea melitensis</i>	0.3	25	5509.644	1652.893
<i>Deinandra fasciculata</i>	0.3	30	6611.573	1983.472
<i>Descurainia pinnata</i>	0.3	1	220.3858	66.11573
<i>Dichelostemma capitatum</i>	0.3	1	220.3858	66.11573
<i>Dicranostegia orcuttiana</i>	0.3	1	220.3858	66.11573
<i>Gastidium ventricosum</i>	0.3	3	661.1573	198.3472
<i>Lepidium lasiocarpum</i>	0.1	1	220.3858	22.03858
<i>Marah macrocarpus</i>	0.1	1	220.3858	22.03858
<i>Phacelia cicutaria</i>	0.3	2	440.7715	132.2315
<i>Phalaris canariensis</i>	0.3	1	220.3858	66.11573
<i>Salsola tragus</i>	0.3	1	220.3858	66.11573
<i>Stephanomeria diegensis</i>	1	3	661.1573	661.1573
<i>Stephanomeria virgata</i>	1	2	440.7715	440.7715
			Total	8,242.427

Estimación económica del recurso biológico por remover.

Especie	Número de organismos	Volumen/ remover (m³)	Costo estimado (m³)	Costo total
<i>Acalypha californica</i>	702	301.649	5	1,508.246
<i>Acmispon glaber var. Glaber</i>	1,029	55.560	5	277.798
<i>Adenostoma fasciculatum</i>	421	508.875	20	10,177.502
<i>Adolphia californica</i>	1,076	2,936.519	10	29,365.193
<i>Aesculus parryi</i>	187	588.894	20	11,777.879
<i>Ambrosia chenopodiifolia</i>	2,198	980.336	5	4,901.682
<i>Artemisia californica</i>	1,216	54.718	5	273.589
<i>Astragalus trichopodus</i>	94	67.345	5	336.725
<i>Baccharis sarothroides</i>	47	88.858	10	888.579
<i>Bahiopsis laciniata</i>	2,806	566.820	5	2,834.099
<i>Bergerocactus emoryi</i>	187	7.857	5	39.285
<i>Castilleja affinis</i>	47	5.144	5	25.722
<i>Ceanothus verrucosus</i>	47	26.283	10	262.832
<i>Cneoridium dumosum</i>	1,684	282.849	10	2,828.487
<i>Cylindropuntia prolifera</i>	47	5.612	10	56.121
<i>Dudleya inges</i>	94	0.281	5	1.403
<i>Ephedra californica</i>	47	6.080	5	30.399
<i>Eriogonum fasciculatum</i>	2,292	1,464.331	10	14,643.312
<i>Euphorbia misera</i>	1,777	444.289	5	2,221.447
<i>Fraxinus parryi</i>	514	9,002.707	15	135,040.604
<i>Hazardia berberidis</i>	47	46.767	5	233.837
<i>Hesperoyucca whipplei</i>	47	7.717	5	38.583
<i>Heteromeles arbutifolia</i>	655	30,080.172	15	451,202.576
<i>Isocoma menziesii</i>	47	5.238	5	26.190
<i>Malacothamnus fasciculatus</i>	1,263	375.027	5	1,875.135
<i>Malosma laurina</i>	468	3,460.781	15	51,911.713
<i>Mammillaria dioica</i>	94	4.396	5	21.981
<i>Nicotiana glauca</i>	47	4.677	5	23.384



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Opuntia littoralis	47	35.075	5	175.377
Rhamnus ilicifolia	1,263	136.373	10	1,363.735
Rhus integrifolia	3,320	3,320.479	15	49,807.184
Ribes viburnifolium	327	1,178.536	5	5,892.681
Salvia munzii	6,407	1,845.251	5	9,226.255
Sambucus nigra	234	11,224.154	20	224,483.082
Simmondsia chinensis	3,320	491.431	5	2,457.154
Solanum hidsianum	47	9.353	5	46.767
Sphaeralcea ambigua	47	9.353	5	46.767
Xylococcus bicolor	4,162	8,657.564	20	173,151.284

Preparación del sitio y construcción.

La preparación del sitio consistirá en el despalme y la nivelación del terreno por medio de cortes y terraplenes para la totalidad de la superficie del sitio del proyecto que es de 91,421.05 m². Los accesos al sitio del proyecto para el inicio de las obras ya se encuentran habilitados, pero se ampliarán para la movilidad en el fraccionamiento.

DESPALME.

La remoción de la vegetación, y por tanto el cambio de uso de suelo de terrenos forestales, se realizará sobre toda la superficie del sitio del proyecto que es de 91,421.05 m², 100% de la superficie del sitio del proyecto y 8.44% de la superficie del predio. La ejecución será por etapas a lo largo de los 36 meses de ejecución del proyecto. La superficie mensual de despalme será simultánea a los trabajos de nivelación y variará de 1,040 m² a 3,574 m² mensuales. La programación será la siguiente:

# mes	Componente	S-M29	S-M38	S-M38a	S-M39	Vialidades Internas	Camino de acceso	Superficie CUSTF	Superficie anual
	Mes/ Superficie (m ²)	3,148.87	7,283.04	10,631.03	25,916.27	14,119.28	30,322.56	91,421.05	44,441.84
1	nov-23	1,049.62					1,378.30	2,427.92	
2	dic-23	1,049.62					1,378.30	2,427.92	4,855.84
3	ene-24	1,049.62					1,378.30	2,427.92	
4	feb-24		1,040.43			1,008.52		2,048.95	
5	mar-24		1,040.43			1,008.52		2,048.95	
6	abr-24		1,040.43			1,008.52		2,048.95	
7	may-24		1,040.43					1,040.43	
8	jun-24		1,040.43			1,008.52		2,048.95	
9	jul-24		1,040.43			1,008.52		2,048.95	
10	ago-24		1,040.43	1,063.10		1,008.52		3,112.06	
11	sep-24			1,063.10		1,008.52		2,071.62	
12	oct-24			1,063.10		1,008.52	1,378.30	3,449.92	
13	nov-24			1,063.10		1,008.52	1,378.30	3,449.92	
15	dic-24			1,063.10			1,378.30	2,441.40	28,238.05
16	ene-25			1,063.10			1,378.30	2,441.40	
17	feb-25			1,063.10	1,295.81		1,378.30	3,737.21	
18	mar-25			1,063.10	1,295.81		1,378.30	3,737.21	
19	abr-25			1,063.10	1,295.81		1,378.30	3,737.21	
20	may-25			1,063.10	1,295.81	1,008.52		3,367.44	
21	jun-25				1,295.81	1,008.52		2,304.33	
22	jul-25				1,295.81	1,008.52		2,304.33	
23	ago-25				1,295.81	1,008.52		2,304.33	
24	sep-25				1,295.81	1,008.52		2,304.33	
25	oct-25				1,295.81		1,378.30	2,674.11	



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

26	nov-25				1,295.81		1,378.30	2,674.11	
27	dic-25				1,295.81		1,378.30	2,674.11	34,260.15
28	ene-26				1,295.81		1,378.30	2,674.11	
29	feb-26				1,295.81		1,378.30	2,674.11	
30	mar-26				1,295.81		1,378.30	2,674.11	
31	abr-26				1,295.81		1,378.30	2,674.11	
32	may-26				1,295.81		1,378.30	2,674.11	
33	jun-26				1,295.81		1,378.30	2,674.11	
34	jul-26				1,295.81		1,378.30	2,674.11	
35	ago-26				1,295.81		1,378.30	2,674.11	
36	sep-26				1,295.81		1,378.30	2,674.11	24,067.01
Superficie (m²)		3,148.87	7,283.04	10,631.03	25,916.27	14,119.28	30,322.56	91,421.05	91,421.05

Antes de la ejecución de la remoción de la vegetación, se ejecutarán las acciones definidas en el Plan de Rescate de la vegetación protegida y de importancia ecológica. El procedimiento y técnicas de rescate se describen en dicho Plan de Rescate. De manera previa al despalle se realizará un reconocimiento en cada sección para seleccionar y marcar físicamente a aquellos ejemplares de flora que serán rescatados. Ya sea manualmente o con la ayuda de maquinaria se desplantarán los organismos sujetos a rescate y serán trasladados al sitio de resguardo o bien hasta ser trasladados al sitio en que serán reubicados.

La remoción de la vegetación se llevará a cabo en forma unidireccional y paulatina para minimizar la suspensión de partículas y polvos. Se llevará a cabo en secciones de tal forma que se deje una superficie libre para concentrar los residuos vegetales, y para garantizar la movilidad de la maquinaria dentro de los límites del predio.

Las actividades de despalle en la preparación del sitio iniciarán con la remoción de residuos sólidos existentes en el área del proyecto, se removerán manualmente aquellas que por su tipo y dimensiones sea factible, en caso contrario se utilizarán medios mecánicos para concentrarlos en el sitio que el encargado de obra delimite para tal fin, y posteriormente ser cargado en camiones para trasladarlos al relleno sanitario de la ciudad de Ensenada. Con base en las visitas realizadas será necesario el separar tres tipos de residuos como se especifica en el siguiente listado, esto para facilitar su adecuado manejo, es decir, traslado y disposición final conforme a la legislación ambiental que corresponda y contratando en su caso a empresas autorizadas para la disposición de los residuos.

Residuos sólidos no peligrosos existentes en el predio (pedacería de textiles –ropa, cobijas-, pedacería de materiales diversos, envases de aluminio y de plástico, cartón, papel y residuos de alimentos entre otros). Residuos sólidos de manejo especial, en este caso de identificaron algunas llantas existentes en el predio, las cuales deberán separarse del resto de los residuos.

Residuos sólidos peligrosos existentes en el predio (envases vacíos y trapos impregnados con grasas o aceites, posiblemente envases vacíos de solventes y/o pintura).

La siguiente actividad de esta etapa será la preparación de caminos de acceso, para lo cual se removerá la vegetación y la capa superficial del suelo de los sitios marcados para los mismos.



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Debido a que en el terreno se presentan pendientes grandes, para control de sólidos y para la mitigación de los procesos erosivos se llevará a cabo la excavación de una cuneta sobre los caminos, en el costado del corte, la cual permitirá la conducción de las avenidas de agua en tiempo de lluvias, y permitirá retener las rocas que ruedan cuesta abajo.

La preparación del sitio del proyecto incluye la remoción de la vegetación y de la capa superficial del suelo, con un espesor promedio de 10 cm, por medios mecánicos. Se empleará maquinaria pesada del tipo cargador frontal y camiones de volteo para esta actividad. Se llevará a cabo la demarcación de los límites del sitio del proyecto con señalamientos físicos para que sea fácilmente identificable la zona sujeta a cambio de uso de suelo y no se rebase la superficie autorizada. Se designarán dos áreas en el sitio del proyecto, el primero para concentrar los residuos y vegetales y el segundo para resguardo de los ejemplares de flora sujetos a rescate. En el sitio se colocarán dos letrinas portátiles para uso de los operadores de la maquinaria.

Previamente a la remoción de la vegetación se realizará un reconocimiento en cada sección para seleccionar y marcar aquellos ejemplares que serán rescatados. Ya sea manualmente o con la ayuda de maquinaria se removerán los organismos sujetos a rescate y serán trasladados al sitio de resguardo o bien hasta ser trasladados al sitio en que serán reubicados. El procedimiento de rescate se describe en el Plan de Rescate adjunto.

De conformidad con la serie VI de Uso de Suelo y Vegetación del INEGI en el sitio del proyecto la vegetación presente es del Vegetación Secundaria Arbustiva de Matorral Rosetófilo Costero, en donde las cañadas y arroyos cuentan, en general, con abundante cobertura vegetal; de tal forma que las condiciones del predio coinciden con las señaladas en la zonificación forestal de la CONAFOR que refiere al sitio del proyecto como terrenos de vegetación forestal de zonas áridas y semiáridas, con vocación productiva.

Se removerán todos los elementos de flora en la superficie del CUS, se procederá a triturarlos para minimizar el volumen de residuos vegetales y se colocarán temporalmente en el sitio del proyecto hasta ser utilizados como mejoradores de suelo en las áreas verdes, de protección, o en el "Área de trasplante y reubicación de flora nativa, endémica y protegida" o bien, dispuestos en el Relleno Sanitario de la ciudad de Ensenada.

Para control de sólidos que puedan estar sujetos a procesos erosivos por la pendiente del terreno se llevará a cabo la excavación de cunetas en los límites del predio.

Durante las acciones del despalle se plantea la contratación de 25 trabajadores, se estima que se requerirá un consumo de 210 m³ de agua y se generarán 72 m³ de aguas sanitarias, así como la generación de 50 kg de residuos sólidos urbanos de manera mensual.

NIVELACIÓN DEL TERRENO.

El sitio del proyecto es un terreno natural con vegetación de zonas áridas del tipo secundario de matorral costero y se ubica a tan solo 150 m del avance de obra del mismo Fraccionamiento Colinas del Sauzal. Se encuentra emplazado en un lomerío con pendientes moderadas y altitudes que varían de los 90 m a los



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

160 m, a los costados dos taludes de pendiente importante y dos cañadas cortas con eje de dirección Este a Oeste que tiene su origen en la misma zona del sitio del proyecto.

El proyecto de nivelación pretende suavizar las pendientes dentro del polígono del proyecto y ampliar la zona aprovechable para el desarrollo de vivienda, mediante cortes y terraplenes, las altitudes de proyecto van de los 100 m a los 130 m.

Para la nivelación del terreno se emplearán tractores, cargadores frontales, excavadoras, retroexcavadora, camiones de volteo, compactadoras, y motoconformadoras, en forma preferentemente unidireccional y paulatina para evitar suspensión de partículas y polvos, con una duración de veinte y cuatro meses, generando cortes de hasta 15 m de altura y terraplenes de hasta 13 m de altura, y un movimiento de tierras de 1,875,448.63 m².

De acuerdo con el análisis de cortes y terraplenes se definió el polígono de impacto de las obras, el cual incluye la vialidad de acceso al fraccionamiento arrojando los siguientes volúmenes. Los materiales excedentes serán manejados como residuos de manejo especial y serán utilizados como relleno o enviados a disposición en lugares autorizados por la autoridad ambiental estatal.

Nivelación	Proyecto (m ³)	Fraccionamiento (m ³)	Proporción
Cortes	1,117,754.69	4,364,621.98	25.61 %
Terraplenes	757,693.94	2,556,061.35	29.64 %
Material excedente	360,060.75	1,808,560.63	19.91 %

Una vez que se haya nivelado una sección se procederá al riego de la misma utilizando un camión cisterna, el agua empleada para la actividad de riego e impregnación del suelo será residual tratada adquirida en la planta de tratamiento de aguas residuales de "El Sauzal de Rodríguez", estas actividades se llevarán a cabo hasta haber nivelado la totalidad de los 91,421.05 m², en el transcurso de los tres años de duración del proyecto, se estima un consumo de agua de 2,400 m³ por año, y de 7,200 m³ por la lotificación de todo el proyecto a lo largo de tres años. Se estima la contratación de 19 personas.

CONSTRUCCIÓN.

El proyecto contempla la construcción de los servicios urbanos, instalaciones hidráulicas, de drenaje sanitario, de suministro de energía eléctrica, de alumbrado público, de drenaje pluvial, habilitación de banquetas, y pavimentación de los siguientes lotes del Fraccionamiento Colinas del Sauzal.

Manzana	Lotes	No. de lotes	Superficie (m ²)
S-M29	Lotes 48 al 72	25	3,148.87
S-M38	Lotes 1 al 24	24	7,283.04
S-M38a	Lotes 1 al 50	50	10,631.03
S-M39	Lotes 1 al 94	94	22,678.90
Total de lotes	Total de Lotes	193	43,741.84

Adicionalmente se urbanizará una superficie de 14,119.28 m² de las siguientes vialidades internas: Privada Colinas de Ensenada, Privada Mar Jónico, Mar Jónico, Mar Caspio, Mar Egeo, Mar Báltico, Mar Caribe, Mar Coral, Mar Adriático, Mar de Cortéz, y Mar Mediterráneo.



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Y se urbanizarán las vialidades de acceso a esta porción del fraccionamiento, denominadas Colinas de la Isla y Prolongación Colinas del Estero, con una superficie total de 30,293.19 m². Para totalizar una superficie de urbanización de 91,421.05 m².

Infraestructura eléctrica.

El suministro de energía eléctrica será a través de red aérea de la Comisión Federal de Electricidad con interconexión en el cruce de la Avenida Colina de las Islas con la carretera federal libre No. 1 Tijuana-Ensenada. Sobre esa misma avenida se tiende una línea primaria aérea de media tensión de 13.2 KV, en tres fases, y cuatro hilos, que se prolonga a través de la calle Prolongación Colinas del Estero. El servicio de energía a las manzanas del proyecto se realizará en media tensión, con 45 KVAS de carga, sobre líneas primarias aéreas de media tensión de 13.2 KV de 2 fases y 3 hilos, y 7.62 KV de una fase y dos hilos para el suministro domiciliar.

La acometida de baja tensión a los domicilios se realiza a partir de la conexión de los postes de la línea aérea de media tensión a registros subterráneos de baja tensión sobre las banquetas, de donde se conectarán a los tableros de medición 240-110 V.

La red de media tensión estará soportada por 157 postes, de los cuales 156 tendrán una altura de 12 metros, y 1 tendrá una altura de 9 metros. La siguiente tabla muestra el tipo y cantidad de transformadores que se instalarán.

Tipo de transformador	Cantidad
15 KVA	18
37.5 KVA	12
25 KVA	20
50 KVA	3
75 KVA	1

El alumbrado público contará con lámparas sencillas de 100 y 150 W 240 Volts de alta presión de sodio VSAP, montadas sobre postes de 9.0 m a una altura sencilla a 7.5 m con brazo de 1.80 m de longitud. La red de alumbrado será a través de poliducto color naranja con tres cables THHN, cada luminaria contará con su propia fotocelda de alimentación, conectada por alambre dúplex calibre 12 a una batería subterránea bajo la banqueta en un registro de concreto.

Instalación hidráulica.

La alimentación de agua al desarrollo urbano será acorde a la planeación realizada durante el año 2005 por el Organismo Operador (Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada) para la zona de El Sauzal, donde se establece una conexión del Acueducto Morelos a un tanque regulador TZ7 en la elevación 190 m.s.n.m. construido dentro de un predio del Fraccionamiento Colinas del Sauzal. La red hidráulica fue diseñada para un gasto medio de 82.30 litros por segundo para toda la zona.





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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

El tanque TZ7 de 4,264 m³ de capacidad fue construido con paneles empernados de vidrio fusionado al acero diseñado para una población de 28,443 habitantes y un volumen de regulación de 2,844 m³.

Para la alimentación de agua proveniente del Acueducto Morelos, se instaló una conexión con una válvula de admisión y expulsión VAYEA con arreglo mecánico en 6" de diámetro localizada en el cadenamiento 29+000 de este acueducto, Y una interconexión a un múltiple de 12" de diámetro antes de la estación reductora de presión donde iniciará la línea de conducción al tanque TZ7.

El nivel máximo del agua de este acueducto está en la elevación 423 m.s.n.m. en el denominado "Tanque de Presión" que es el sitio de entrega proyectado para el régimen de bombeo de los pozos en el Valle de Guadalupe, cuenta con una caja limitadora de presión y establece la estática en la elevación 358.96 m.s.n.m., el gasto de diseño de la línea de conducción al TZ7 es de 205.78 litros por segundo derivando 57.71 litros por segundo hacia el tanque TZ8 antes de su llegada al TZ7, el gasto máximo diario calculado para todo el fraccionamiento es de 52.831 litros por segundo.

La red de alimentación al fraccionamiento es una tubería de 771.39 m de longitud, a base de acero de 6" de diámetro, ¾" de espesor en los tramos con presiones mayores a 100 m.c.a. y tubería de PVC C900 RD 18 y C900 RD 25 para el resto de los tramos, con válvulas reductoras de presión a lo largo de la trayectoria.

Para el suministro de agua de los lotes se instalarán tuberías de 4" a ½" de PVC. La preparación para las instalaciones consistirá en excavación, afine y compactación de fondo de zanjas, cama de arena, suministro y colocación de tubería con base y apostillado de arena, suministro e instalación de válvulas y conexiones, preparación de tomas domiciliarias e instalación de registros para tomas domiciliarias.

La red de suministro de agua potable del sitio del proyecto está diseñada para 193 viviendas con 772 habitantes, calculando un gasto de 193 m³ diarios, y un gasto de diseño de 2.23 litros por segundo.

Para la introducción de la red de suministro de agua potables del proyecto se requerirá de la excavación de 1,552 m³ de zanjas, 103 m³ de plantillas, 405 m³ de rellenos acostillados al 90% Proctor P.V.S.M., 1,028 m³ de relleno compactado al 95% Proctor P.V.S.M., y la instalación 1,508 metros lineales de tubería de 4" de diámetro de PVC, 83 metros lineales de tubería de 6" de PVC, 66 metros lineales de tubería de PVC de 8" de diámetro, y 193 descargas domiciliarias.

Instalaciones sanitarias.

Las aportaciones de la fracción Sureste, identificado como SECTOR "B" y donde se ubica el sitio del proyecto, serán incorporadas al colector denominado Las Rosas y de ahí transferidas a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de El Sauzal.

La red de drenaje sanitario del proyecto ha sido diseñada para un gasto de 154.4 m³ diarios, y una aportación de diseño de 1.79 litros por segundo.



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Las tuberías de las tomas domiciliarias serán de PVC sanitario de $\frac{3}{4}$ " de diámetro, y la red sanitaria de alejamiento será de PVC sanitario de 20 cm diámetro, de acuerdo con la norma ATSM D-3034 y SDR-35, diseñada para un gasto medio de 1.5 litros por segundo a 10.52 litros por segundo en la conexión con el colector Las Rosas.

Para el control del flujo a lo largo de las líneas de drenaje, se ubican varios pozos de visita que han sido definidos para el funcionamiento adecuado de la red de alcantarillado sanitario, y los tramos de atarjea corresponden para su identificación al PV Origen – PV Destino.

Para la introducción de la red sanitaria del proyecto se requerirá de la excavación de 1,656 m³ de zanjas, 103 m³ de plantillas, 474 m³ de rellenos acostillados al 90% Proctor P.V.S.M., 1,034 m³ de relleno compactado al 95% Proctor P.V.S.M., y la instalación 1,303 metros lineales de tubería de 8" de diámetro de PVC sanitario RD 35, 66 metros lineales de tubería de 21" de PVC sanitario RD 35 en la interconexión con el colector, y la construcción de 27 pozos de visita común, 4 pozos de caída adosada y 193 descargas domiciliarias.

Instalaciones pluviales.

En el sitio de emplazamiento del proyecto transcurren dos cañadas las cuales tienen su origen a unos cuantos cientos de metros del polígono envolvente en una zona más elevada de los lomeríos, por lo cual el caudal de agua que encauzan es bajo pero los taludes de las cañadas cuentan con pendientes importantes, por lo que se realizó un estudio hidrológico para la solución pluvial del proyecto. De acuerdo con dicho estudio el gasto de diseño para la cuenca externa en un período de retorno de 15 años es de 2.65 m³ por segundo, mientras que el gasto de diseño de la cuenca interna para un período de retorno de tres años es de 4.67 m³ por segundo. Con esta información se propusieron las siguientes obras.

Para la cañada sur, bajo la topografía de proyecto, donde se ubica la calle Privada Mar Jónico, como continuación de la Avenida Colinas del Sur, se proyecta construir un cajón pluvial de concreto armado que inicia en la porción Noreste del fraccionamiento al inicio de la Avenida Colinas del Sur con dimensiones de 1.30 m de ancho por 1.30 m de largo con una longitud de 250 m bajo esa avenida, para continuarlo con las mismas características por una longitud de 200 metros más, bajo la calle Prolongación Mar Jónico, dentro del sitio del proyecto, donde al finalizar sobre el retorno se construirá un

Sobre la conexión de la cañada Norte con el inicio de la Avenida Colina de la Isla se construirá una boca de tormenta que se conectará con un canal de mampostería con una plantilla de gavión de 30 cm de espesor con un ancho sobre la base de 1.00 metro, por 0.75 m de altura, 2.50 m de ancho sobre la corona, con taludes 1:1, la colchoneta de gavión contará con malla metálica de 50x70 mm de triple torsión de alambre galvanizado, de acero bajo carbón (D1). Este canal de gavión seguirá el trazo de la Avenida por una longitud de 264 metros hasta su conexión con una estructura de transición hacia un canal de concreto armado de 20 metros de longitud, el canal de concreto tiene dimensiones de 1.2 m de ancho por 1.20 m de alto por 36 m de longitud y tiene la función de conducir el flujo por debajo de la vialidad prolongación colinas del estero. Una vez sobrepasado el cruce, una nueva estructura de transición conecta de nuevo con el canal de gaviones de las mismas dimensiones que transcurre por el costado sur de la avenida por





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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

una longitud de aproximadamente 600 m. Nuevamente el canal se conecta con una estructura de transición de 20 m de longitud para conectarse con un cajón pluvial de 80 m de longitud hasta salir del polígono del sitio del proyecto.

Sobre los cruces del costado Norte de la Avenida se construirán rejillas y colectores para conducir los flujos hacia el canal de gaviones. Las calles internas contarán en sus costados con guarniciones de dimensionados al cauce interno calculado y finalmente a través de un colector se conducirán los flujos al canal de gaviones.

Los volúmenes de obra pluvial son:

Obra	Cantidad	Unidad
Excavación	7,887	m ³
Plantilla apisonada	2,209	m ³
Relleno acostillado	1,438	m ³
Relleno compactado	5,851	m ³
Tubería 12" PVC Ultra-RIB Storm Drain	157	ml
Tubería 15" PVC Ultra-RIB Storm Drain	613	ml
Tubería 18" PVC Ultra-RIB Storm Drain	496	ml
Tubería 21" PVC Ultra-RIB Storm Drain	605	ml
Tubería 24" PVC Ultra-RIB Storm Drain	30	ml
Tubería 30" PVC Ultra-RIB Storm Drain	158	ml
Lavadero	10	Pieza
Pozo de visita común	22	Pieza
Boca de tormenta	9	Pieza
Rejillas	17	Pieza

Vialidades.

El proyecto contará con cuatro tipos de vialidades. La Avenida Colinas de la Isla es una vialidad con sección tipo 2 de cuatro carriles con 14.0 m de ancho de arroyo, un camellón de 5.0 m de ancho, y banquetas de 3.0 m de ancho a los costados para totalizar una sección de 25.0 m.

La Calle Colinas de Ensenada es una vialidad con sección tipo 3 con cuatro carriles con arroyo de 14.0 m de ancho, banquetas de 3.0 m de ancho a los costados para totalizar una sección de 20 m de ancho.

La Prolongación Colinas del Estero es una vialidad con sección tipo 4 de 2 carriles con 7.0 m de ancho de arroyo, 2 carriles de estacionamiento laterales de 2.5 m de ancho cada uno, y banquetas de 3.0 m de ancho a los costados, para totalizar una sección de 18.0 m de ancho.

El resto de las vialidades internas cuentan con una sección tipo 6 con dos carriles de 4.5 m de ancho cada uno, y banquetas de 1.5 m de ancho para totalizar una sección de 12.0 m.

Formación de terracerías:



**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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23**

1. Las terracerías comenzarán con la remoción de basura, escombros y materias degradables del lugar. Todos los materiales biodegradables deberán ser exportados del sitio y no deberán ser mezclados con los sueltos de relleno.
2. Las operaciones de despalle consisten en "Rasurar" el terreno por medio de equipo liviano tal como motoconformadora o equipo equivalente de tal manera que se remueva la capa vegetal existente aproximadamente 10 cm de espesor.
3. Los suelos aluviales ubicados en el fondo del cañón y los suelos de la capa vegetal y suelos de relleno (si se encuentran) deberán de removerse y recompactarse.
4. Al inicio de los taludes en terraplén se debe de construir una cuna empotrada cuando menos 0.60 m dentro del suelo natural competente. La cuna deberá tener un ancho mínimo de 5 m y el fondo de la base deberá de tener una pendiente hacia adentro del 2%. La cuna deberá ser inspeccionada por un ingeniero de geotecnia antes de proceder a colar suelos de relleno. La base deberá ser escarificada a una profundidad de aproximadamente 0.20 m, acondicionarse y homogeneizarse en humedad y compactarse a un mínimo de 90% de compactación relativa.
5. Todos los suelos de relleno deberán colocarse en capas sueltas de 0.30 m, condicionarse en su contenido de humedad de 1 al 3% por arriba del contenido de humedad óptimo y compactarse a un mínimo de 90% de compactación relativo de acuerdo con la prueba Proctor modificado Norma ASTM D 1557-02.

Construcción de taludes en corte y terraplén:

1. Los taludes en corte podrán ser con una inclinación de 1.50 a 1.00 (horizontal-vertical).
2. Los taludes en corte serán inspeccionados por un ingeniero en geotecnia de proyecto para determinar que no existen fracturas y/o condiciones geotécnicas adversas.
3. Los taludes en terraplén deberán tener una inclinación de 1.75 a 1.00 (horizontal-vertical).
4. Los taludes en terraplén deberán rolarse con un rodillo pata de cabra a intervalos no mayores de 1.50 m y bandearse por medio de un tractor oruga al alcanzar la altura de proyecto de tal manera que se compacte la cara de los taludes a un mínimo de 90% de compactación relativa.

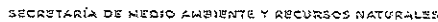
Para la construcción de las vialidades se realizarán las excavaciones a 0.65 m del nivel de rasantes, se colocarán una capa de subrasante de 0.25 m, una capa de subbase de 0.20 m, y una base con espesor de 0.20 m. Las vialidades serán revestidas con concreto hidráulico armado con acero de 12 cm de espesor para vialidades locales y de 15 cm de espesor para vialidades primarias y secundarias. Se construirán las guarniciones y las banquetas.

La base y la subbase se impregnan de agua antes de aplicar el concreto, el cual será afinado y curado, para después hacer los cortes de las juntas y la colocación de juntas de contracción y dilatación.

Las banquetas y guarniciones contarán con una base hidráulica de 20 cm de espesor compactada al 95% de su P.S.V.M., el concreto armado con malla electrosoldada será de 10 cm de espesor.

La urbanización del desarrollo requerirá de un consumo de agua de 3,270 m³ anuales, y de 9,810 m³ por todo el proyecto a lo largo de tres años. Se considera que en esta etapa del proyecto se contratarán 80 obreros.







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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Compactador neumático	1	Gasolina
Tractor D8	1	Diésel
Motoconformadora	1	Diésel
Retroexcavadora	1	Diésel
Camión de volteo	2	Gasolina
Camión cisterna	1	Gasolina
Camión revolver de concreto	1	Diésel
Revolvedora de concreto (1 saco)	1	Diésel
Compactadora	1	Gasolina
Pick Up	4	Gasolina
Vehículos	4	Gasolina
Planta de luz	1	Gasolina

IV. Que según lo manifestado por la **promovente**, en el área donde se pretende realizar el proyecto, destaca lo siguiente:

a) Vegetación:

La remoción de la vegetación dentro del área del proyecto se verá afectada, ya que forma parte importante del paisaje de la zona.

- Que de acuerdo a la información presentada en el Documento Técnico Unificado Modalidad B en la zona se encontraron las siguientes especies:

Especies de vegetación identificadas en campo.

Nombre Científico	Nombre Común
<i>Acalypha californica</i>	Hierba del cancer
<i>Acmispon glaber</i> var. <i>Glaber</i>	Jiguata
<i>Adenostoma fasciculatum</i>	Chamizo
<i>Adolphia californica</i>	Abrojo
<i>Aesculus parryi</i>	
<i>Ambrosia chenopodiifolia</i>	Huizapol
<i>Antirrhinum nuttallianum</i> ssp. <i>Subssile</i>	
<i>Artemisia californica</i>	Estafiate
<i>Astragalus trichopodus</i>	Cascabel
<i>Avena fatua</i>	Avena silvestre, avena cimarrona
<i>Baccharis sarothroides</i>	Romerillo
<i>Bahiopsis laciniata</i>	Margarita
<i>Bergerocactus emoryi</i>	Cirio de oro, cirio de espina dorsal
<i>Brassica</i> sp.	Mostacilla
<i>Bromus rubens</i>	Bromo rojo
<i>Calystegia macrostegia</i>	Campanilla blanca
<i>Castilleja affinis</i>	Coast Indian paintbrush
<i>Ceanothus verrucoso</i>	
<i>Centaurea melitensis</i>	Tocalote
<i>Cheoridium dumosum</i>	



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

<i>Cylindropuntia prolifera</i>	Opuntia prolifera
<i>Deinandra fasciculata</i>	
<i>Descurainia pinnata</i>	Tanaceto de mostaza occidental
<i>Dichelostemma capitatum</i>	Coveria
<i>Dicranostegia orcuttiana</i>	
<i>Dudleya inges</i>	Siempre viva
<i>Ephedra californica</i>	Canutillo
<i>Eriogonum fasciculatum</i>	Alforón, Gordo lobo
<i>Euphorbia misera</i>	Jumetón, Tacora, Liga
<i>Fraxinus parryi</i>	Fresnillo, crucecilla
<i>Gastridium ventricosum</i>	Nit grass
<i>Hazardia berberidis</i>	Margarita
<i>Hazardia orcuttii</i>	Margarita
<i>Hesperoyucca whipplei</i>	Yucca lechuguilla
<i>Heteromeles arbutifolia</i>	Toyon
<i>Isocoma menziesii</i>	Margarita
<i>Lepidium lasiocarpum</i>	Pamita
<i>Malacothamnus fasciculatus</i>	Malva de chaparral
<i>Malosma laurina</i>	Laurel
<i>Mammillaria dioca</i>	Biznaguita, Viejito, Llavina
<i>Marah macrocarpus</i>	Chilicothe
<i>Nicotiana glauca</i>	
<i>Opuntia littoralis</i>	Nopal
<i>Phacelia cicutaria</i>	
<i>Phalaris canariensis</i>	Pasto
<i>Rhamnus ilicifolia</i>	
<i>Rhus integrifolia</i>	Saladito, hiedra
<i>Ribes viburnifolium</i>	
<i>Salsola tragus</i>	Chamizo volador, cardo ruso
<i>Salvia munzii</i>	Incienso
<i>Sambucus nigra</i>	
<i>Simmondsia chinensis</i>	Jojoba
<i>Solanum hirsutum</i>	
<i>Sphaeralcea ambigua</i>	
<i>Stephanomeria diegensis</i>	Wirelettuce de San Diego
<i>Stephanomeria virgata</i>	Wirelettuce de varilla
<i>Xylococcus bicolor</i>	

b) Fauna:

A continuación se presenta un breve listado de las especies de fauna que son más factibles observar en el Sistema Ambiental conforme se reporta en la bibliografía disponible.

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Callipepla californica</i>	Codorniz de California



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

<i>Corvus corax</i>	Cuervo
<i>Aechmophorus occidentalis</i>	Colimbo del Oeste
<i>Podiceps nigricollis</i>	Colimbo orejón
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelícano café
<i>Phalacrocorax auritus</i>	Cormorán de doble cresta
<i>Catoptrophorus semipalmatus</i>	Chocha
<i>Gallinago gallinago</i>	Agachadiza común
<i>Limosa fedoa</i>	--
<i>Numenius americanus</i>	Zarapito de pico largo
<i>Numenius phaeopus</i>	Zarapito
<i>Tringa melanoleuca</i>	Patas-amarillas largas
<i>Tringa solitaria</i>	Lavandera solitaria
<i>Larus argentatus</i>	--
<i>Larus californicus</i>	Gaviota de California
<i>Larus occidentalis</i>	Gaviota del Oeste
<i>Sterna forsteri</i>	--
<i>Sterna maxima</i>	Gallito de mar
<i>Mimus polyglottos</i>	Cenzontle norteño
<i>Tyto alba</i>	Lechuza blanca
<i>Zenaida macroura</i>	Paloma huijota
<i>Dipodomys agilis</i>	Rata canguro
<i>Dipodomys merriami</i>	Rata canguro
<i>Lepus californicus</i>	Liebre cola negra
<i>Peromyscus eremicus</i>	Ratón silvestre
<i>Peromyscus boyleyi</i>	Ratón silvestre
<i>Sylvilagus auduboni</i>	Conejo
<i>Spermophilus spp.</i>	Ardilla
<i>Crotalus viridis</i>	Víbora de cascabel
<i>Crotalus ruber</i>	Víbora de cascabel
<i>Crotalus mitchelli</i>	Víbora de cascabel
<i>Phrynosoma coronatum</i>	Lagarto cornudo
<i>Pituophis melanoleucus</i>	Culebra topera

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

V. Que en el capítulo III del Documento Técnico Unificado Modalidad B, la **promovente** indica:
De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POEBC) (2014) publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el día 03 de Julio de 2014, el predio del proyecto queda comprendido en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) número dos, en esta UGA quedan comprendidos los siguientes centros de población: San Quintín, La Rumorosa, Luis Echeverría, Guadalupe Victoria, Mexicali, Tijuana y Ensenada, a esta UGA se le asignó como Política Ambiental el Aprovechamiento Sustentable.

Esta política de acuerdo con el programa 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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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/T16/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

provocar un deterioro ambiental". De conformidad con la figura de unidades de gestión ambiental del POE BC 2014 al sitio del proyecto le aplican los criterios de regulación ecológica correspondientes a la UGA-2a.

De conformidad con la figura de unidades de gestión ambiental del POEBC 2014 al sitio del proyecto le aplican los criterios de regulación ecológica correspondientes a la UGA-2a, que se presentan a continuación.

Lineamiento	Vinculación
Suburbano	
AH01 El territorio de los centros de población destinado a la creación de nuevas viviendas e infraestructura asociada, deberá ser abierto preferentemente a grupos de fraccionamientos para intervenir de manera ordenada. Cada fraccionamiento suburbano deberá mantener en su perímetro una franja de vegetación nativa de al menos 5 metros de ancho que estará conectada a la vegetación de los predios colindantes para permitir la conectividad de los ecosistemas. Previo al desmonte del predio, se realizará un rescate de flora y fauna...	La actividad propuesta consiste en la construcción y operación de un fraccionamiento habitacional e infraestructura asociada a estos. El proyecto pretende la conservación de la vegetación natural presente en laderas y las cañadas colindantes al área a desarrollarse. El proyecto ya cuenta con la autorización por parte de la autoridad municipal para la construcción y operación del proyecto.
AH02 Para promover una ocupación urbana que minimice la fragmentación de hábitats, los nuevos terrenos de los centros de población para la creación de viviendas e infraestructura deberán desarrollarse cuando el 85% de la reserva territorial previa se haya ocupado.	El sitio del proyecto no está cerca de cauces (zona federal) y márgenes de ríos, arroyos, lagos, humedales, ni cerca de fallas geológicas activas, formaciones geológicas fracturadas y/o inestables y en la colindancia con la zona federal marítima terrestre.
AH03 Para minimizar los daños y pérdidas de viviendas e infraestructura, debido a fenómenos meteorológicos intensos, inundaciones, deslizos, tsunamis y terremotos se evitará la construcción en zonas tales como: cauces (zona federal) y márgenes de ríos, arroyos, lagos, humedales y barrancas, sitios con pendientes mayores a 30%, fallas geológicas activas, formaciones geológicas fracturadas y/o inestables y en la colindancia con la zona federal marítimo terrestre.	
AH04 Se buscará densificar la vivienda en centros de población a través de la creación de construcciones verticales que minimicen los cambios de uso de suelo y permitan una mayor superficie sin construcción para la recarga de acuíferos, jardines e instalaciones de recreación.	La actividad propuesta consiste en la construcción y operación de un fraccionamiento habitacional e infraestructura asociada a estos. El proyecto pretende la conservación de la vegetación natural presente en laderas y las cañadas colindantes al área a desarrollarse.
AH05 La relación superficie de área verde / población, tendrá una razón de al menos 09 metros cuadrados por cada habitante.	El proyecto ya cuenta con la autorización por parte de la autoridad municipal para la construcción y operación del proyecto.
AH06 Se estará creando la infraestructura y las obras necesarias para permitir la contención y el desvío de corrientes de agua, deslizos y otros fenómenos que pongan en peligro las viviendas e infraestructura que ya esté construida.	
AH07 NO EXISTE	
AH08 Las extinciones locales provocadas y la pérdida de carbono debidos a los cambios de uso de suelo para la creación de viviendas e infraestructura asociada, deberán ser compensadas por medio de un mecanismo financiero que permita mantener áreas de vegetación nativa <i>in situ</i> o en un área natural protegida.	La actividad propuesta no está relacionada directamente con la conservación <i>in situ</i> de los ecosistemas y su biodiversidad sin embargo propone un plan de manejo de residuos que contribuya de manera significativa a prevenir que le proyecto impacte de forma negativa el área donde se ubica. Y se Propone un plan de rescate de algunos ejemplares de especies nativas y/o endémicas presentes en el sitio del proyecto, haciendo énfasis en <i>Hazardia orcuttii</i> especie listada en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
AH09 Se creará una red de transporte público en carriles confinados para minimizar el tiempo de traslado y el consumo de combustibles.	
AH10 Cuando, por excepción, se otorguen cambios de uso de suelo forestal (vegetación primaria y secundaria) para las actividades sectoriales, éste deberá ser menor al 30% -entre los umbrales de fragmentación y de extinción- de la superficie del predio del proyecto...	La actividad propuesta consiste en la construcción y operación de un fraccionamiento habitacional e infraestructura asociada a estos. El proyecto pretende la conservación de la vegetación natural presente en laderas y las cañadas colindantes al área a desarrollarse.
AH11 Las extinciones locales provocadas y la pérdida de carbono debidos a los cambios de uso de suelo para la creación de viviendas e infraestructura asociada, deberán ser compensadas por medio de un mecanismo financiero que permita mantener áreas de vegetación nativa <i>in situ</i> o en un área natural protegida.	El proyecto ya cuenta con el ACUERDO de autorización para llevar a cabo el fraccionamiento en parte Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de tipo residencial para la promoción de construcción de vivienda de interés social y en parte de vivienda Unifamiliar de tipo residencial para la construcción de vivienda media. Dicho ACUERDO fue publicado el 22
AH12 Se debe de prever medidas integrales de contingencia necesarias para proteger a las poblaciones contra las inundaciones y deslizos, que incluya al	



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

sistema de alerta ante tsunamis.	de mayo de 2009 en el Periódico Oficial del Estado de Baja California. Ver.
AH13 Se deberán instrumentar programas de verificación vehicular y de la industria, obligatorios, así como de mejoramiento vial y movilidad urbana, que permitan la disminución de las partículas PM 2.5 (micrómetro) y PM 10 (micrómetro) conforme lo establecido en la NOM-025-SSA1-1993.	La actividad propuesta no está relacionada directamente con la conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad sin embargo propone un plan de manejo de residuos que contribuya de manera significativa a prevenir que le proyecto impacte de forma negativa el área donde se ubica. Y se Propone un plan de rescate de algunos ejemplares de especies nativas y/o endémicas presentes en el sitio del proyecto, haciendo énfasis en <i>Hazardia arcuttii</i> especie listada en la NOM-059-SEWMARNAT-2010.
AH14 Se debe instrumentar un sistema de monitoreo de la mancha urbana para verificar que los límites de esta se mantengan dentro de lo establecido por los instrumentos de planeación territorial. En caso de encontrar asentamientos o cambios de uso de suelo no contemplados, se procederá a realizar la denuncia correspondiente ante la autoridad competente.	
AH15 Las construcciones siniestradas por fenómenos meteorológicos intensos, inundaciones, deslaves, tsunamis y terremotos en zonas de riesgo, no deberán rehabilitarse y se buscará su reubicación en zonas seguras.	
AH16 Se promoverán sistemas integrales de manejo de residuos sólidos urbanos que contemplen la separación, reducción, reciclaje y composteo.	Para el manejo de residuos de manejo especial se propone contar con contenedores clasificados por tipo de residuo y serán dispuestos de conformidad con el plan de manejo correspondiente (ver medidas de mitigación).

Lineamiento	Vinculación
Turismo	
TU01 Para minimizar los daños y pérdida de hoteles e infraestructura asociada debido a fenómenos meteorológicos extremos, inundaciones, deslaves, tsunamis y terremotos se evitará la construcción en cauces (zona federal) y márgenes de ríos, arroyos, lagos, humedales, barrancas, sitios con pendientes mayores a 30%, fallas geológicas activas, formaciones geológicas fracturadas y/o inestables y la zona federal marítimo terrestre.	Las actividades propuestas no están relacionadas con actividades turísticas ni su infraestructura, por tanto los presentes criterios no le aplica.
TU02 No se podrá intervenir (modificar, construir, remover) las dunas embrionarias y primarias.	
TU03 La distancia con respecto de la línea de costa a la que estarán instalados los hoteles y su infraestructura deberá considerar las proyecciones de aumento del nivel medio del mar, basadas en los escenarios de cambio climático definidos por el IPCC.	
TU04 La determinación de la densidad de uso turístico (cuartos de hotel, condominios, tráiler park, marinas, campos de golf, etc.) se basará en las capacidades del municipio para proveer bienes y servicios a los desarrollos y a población asociada que estará laborando en estos.	
TU05 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).	
TU06 Dada la escasez de agua en el estado, los desarrollos hoteleros incluirán tecnologías de tratamiento y desalinización de agua de mar. Las salmueras que resulten de este proceso deberán ser dispuestas mar adentro a una distancia de la costa que provoque mínimos impactos adversos.	
TU07 Se establecerán servidumbres de paso para el acceso libre a la zona federal marítimo terrestre y zonas federales de al menos 3 m de ancho dentro de cada proyecto de desarrollo hotelero que se construya.	Las actividades propuestas no están relacionadas con actividades turísticas ni su infraestructura, por tanto los presentes criterios no le aplica.
TU08 Se establecerán servidumbres de paso y accesos a la zona federal marítimo terrestre y el libre paso por la zona federal a una distancia máxima de 500 metros entre estos accesos, de conformidad con la Ley de Bienes Nacionales y el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.	
TU09 Cuando, por excepción, se otorguen cambios de uso de suelo forestal (vegetación primaria y secundaria) para las actividades sectoriales, éste deberá ser menor al 20% de la superficie del predio del proyecto, minimizando la fragmentación del hábitat. La superficie remanente (80% de la superficie del predio) deberá mantener su vegetación, misma que estará distribuida en el perímetro del predio para que estén en contacto con la vegetación de los predios colindantes y se constituyan redes de ecosistemas que le den conectividad biológica al paisaje.	
TU10 Se evitará la introducción de especies exóticas consideradas como invasoras, de acuerdo con el listado de la CONABIO.	
TU11 Se promoverán acciones y obras que permitan la creación, mejoramiento y aumento de los hábitats de las especies que estén incluidas en la NOM-SEMA-RNAT-059-2010.	
TU12 La altura máxima para las cabañas ecoturísticas será de 2 niveles o 5 metros para la edificación principal.	
TU13 Los hoteles y su infraestructura asociada deberán ubicarse a una distancia de la playa que permita prevenir las afectaciones derivadas de mareas de tormenta.	

Lineamiento	Vinculación
Minería sustentable	
MIN07 Cuando por excepción se otorgue el cambio de uso de suelo de la vegetación nativa para la ejecución de	El proyecto propuesto no está



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

proyectos de minería metálica y no metálica y su infraestructura asociada, solo se permitirá modificar entre el 20 y 40% de la vegetación del predio en el que se instalará el proyecto.	relacionada con actividades mineras ni su infraestructura.
La vegetación que no sea modificada, deberá estar distribuida en el perímetro del predio, para permitir la creación de una red de áreas con vegetación nativa entre los predios que sean desarrollados para favorecer la conectividad entre los ecosistemas.	Por tanto, al proyecto no le aplican los presentes lineamientos.
MIN08-MIN09	No aplican a esta UGA.
MIN10 La explotación de bancos de material pétreo deberá realizarse fuera de la mancha urbana y de predios colindantes o cercanos a los asentamientos humanos en por lo menos 500 metros.	El proyecto propuesto no está relacionada con actividades mineras ni su infraestructura.
MIN11 La extracción de materiales pétreos y otras actividades mineras deberá evitar alterar el curso natural de ríos y arroyos, la calidad del agua y la dinámica de sedimentos, con el fin de evitar la erosión y asolvamiento de los cuerpos de agua, así como contar con estudios de mecánica de suelos y geohidrológicos que aseguren que no existan afectaciones al recurso agua.	Por tanto, al proyecto no le aplican los presentes lineamientos.
MIN12 En la restauración de los bancos de préstamo de material pétreo se deberá asegurar el desarrollo de la vegetación de reforestación y en su caso se repondrán los ejemplares que no sobrevivan.	
MIN13 Con la finalidad de proteger la integridad de los ecosistemas riparios y la recarga de acuíferos y mantos freáticos en el Estado, el aprovechamiento de materiales pétreos en cauces de ríos y arroyos, se justificará por excepción, cuando el aprovechamiento consiste en extraer el material excedente que permita la rectificación y canalización del cauce, propiciando la consolidación de bordos y márgenes.	
MIN14 El material pétreo que no reúna las características de calidad para su comercialización podrá utilizarse en las actividades de restauración. Para ello deberá depositarse en sitios específicos dentro del predio sin que se afecte algún tipo de recurso natural, asegurando la consolidación del material.	El proyecto propuesto no está relacionada con actividades mineras ni su infraestructura.
MIN15 En la extracción de materiales pétreos con fines comerciales se establecerá un área de explotación (sacrificio) y áreas de exclusión como bancos de germoplasma donde se reubiquen las especies susceptibles de trasplantarse.	Por tanto, al proyecto no le aplican los presentes lineamientos.
...	
MIN16 Para la extracción y transformación de materiales pétreos será necesario contar con las autorizaciones correspondientes, las cuales deberán determinar el tiempo de extracción, volúmenes a extraer, las especificaciones técnicas de la extracción y las medidas de restauración que se realizarán para el abandono del sitio.	
MIN17 Los bancos de explotación de materiales pétreos deben mantener una franja de vegetación nativa de 20 m de ancho mínimo alrededor de la zona de explotación.	
MIN18 Previo a cualquier actividad de explotación de banco de material pétreo que implique el despalme o descapote se deben rescatar los individuos susceptibles de trasplantar y reubicar.	
MIN19 Los aprovechamientos de materiales pétreos, establecidos en los cauces de arroyos, deberán sin excepción contar con el título de concesión correspondiente y evaluarse a través de una manifestación de impacto ambiental.	
MIN20 El desmonte del área de aprovechamiento se realizará de manera gradual, conforme al programa operativo anual, debiendo mantener las áreas no sujetas a aprovechamiento en condiciones naturales.	El proyecto propuesto no está relacionada con actividades mineras ni su infraestructura.
MIN21 Para reducir la contaminación por emisión de partículas sólidas a la atmósfera, en las actividades de trituración, manejo y transporte de materiales pétreos deberán implementarse medidas que disminuyan la emisión de dichas partículas.	Por tanto, al proyecto no le aplican los presentes lineamientos.
MIN22 Se preverá la construcción de obras de contención, con materiales del mismo banco, para prevenir la erosión y desestabilización de las paredes de los bancos de material y evitar desplomes internos o daños a los suelos colindantes, evitando dejar taludes con ángulo de reposo mayor a 15 grados.	

Lineamiento	Vinculación
Huella ecológica	
HE 03 En caso de que en cualquier etapa del ciclo de vida de la edificación se utilicen sustancias incluidas en el primer y segundo listado de actividades altamente riesgosas (publicados en el DOF del 28 de marzo de 1990 y del 4 de mayo de 1992), se debe tener contemplado un plan de manejo y almacenamiento para evitar infiltraciones al subsuelo, así como principios de seguridad e higiene para prevenir accidentes.	Ninguna de las sustancias o compuestos empleados en las se encuentran contenidas en los listados de actividades consideradas como altamente riesgosas.
HE 04 Toda edificación sustentable debe demostrar una disminución en la ganancia de calor de al menos 10% con respecto al edificio de referencia calculado conforme a métodos de cálculo establecidos en la NOM-008-ENER-2001 o en la NOM-020-ENER-2011.	
HE 05 Los aislantes térmicos de las edificaciones deben cumplir con la NOM-018-ENER-2011.	
HE 06 Toda edificación sustentable debe satisfacer al menos el 10% de la demanda energética total de edificio con energías renovables, ya sea generada en la propia edificación o fuera de esta.	En el diseño se empelarán luminarias que son ahorradoras de energía tipo led y los sanitarios son de bajo consumo de agua.
El calentamiento de agua de uso sanitario a base de equipos que utilicen radiación solar debe demostrar su rendimiento y eficiencia térmica conforme a la normatividad.	
HE 07 Los parámetros mínimos aceptables para el rendimiento energético de los edificios se establecen mediante 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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

línea permitida para el consumo máximo de energía expresado en W/m ² valores que deben ser considerados en el diseño...	
HE 09 La edificación puede estar diseñada con criterios bioclimáticos que favorezcan la iluminación del edificio, logrando una buena distribución y reorganización de los espacios. Que genere una iluminación de 250 o más luxes...	
HE 10 El diseño hidráulico de la edificación debe lograr una reducción en el consumo de agua de al menos 20%. Las edificaciones deben contar con un medidor de agua por cada unidad de edificación...	
HE 11 Los sistemas de recarga artificial de acuíferos deben cumplir con lo que se establece en la NOM-014-CONAGUA-2003, y la NOM-015-CONAGUA-2007.	El proyecto propuesto no está relacionada con actividades de recarga artificial de acuíferos. Por tanto este lineamiento no aplica al proyecto propuesto.
HE 12 En ningún caso se debe descargar agua en la calle, está debe ser utilizada, almacenada o reinyectada al subsuelo de acuerdo a la normatividad.	Bajo ninguna circunstancia se descargará agua a la vía pública, las aguas residuales sanitarias serán descargadas al sistema de drenaje municipal. No se generarán aguas de procesos.
HE 13 Cualquier edificación se promoverá con sistemas de tratamiento de aguas residuales, que remueva al menos... y un sistema de tratamiento de lodos y/o contar con una empresa certificada que se encargue de su recolección y tratamiento.	No se contará con sistema de tratamiento de aguas residuales, en relación al alcantarillado sanitario se establece que el desarrollador deberá construir el colector sanitario denominado 4 Milpas con sus pozos de visita para instalar la tubería con el diámetro para de un proyecto integral de la zona, y en su conexión con la planta de tratamiento de aguas residuales de El Sauzal con la capacidad requerida por la cuenca.
HE 14 Los edificios de obra nueva deben disponer de espacios, mobiliario y medios adecuados para la disposición de residuos separados en al menos 3 fracciones; orgánicos, inorgánicos valorizables (aquellos cuya recuperación está más difundida; vidrio, aluminio, PET, cartón papel y periódico) y otros inorgánicos.	Para el manejo de residuos de manejo especial se propone dotar al desarrollo con contenedores clasificados por tipo de residuo. Los residuos recolectados serán dispuestos de conformidad con el plan de manejo desarrollado.
HE 15 Los elementos naturales (árboles y vegetación) del área verde deben de aprovecharse, como elementos que pueden ayudar a mejorar las condiciones ambientales de la edificación.	Se contará con macetas donde se utilizará preferentemente plantas, compradas en viveros locales, que además de considerarse por sus valores ornamentales se considerarán por sus cualidades utilitarias como la capacidad de dar sombra y una baja demanda de agua para riego.

Pecuario	
PE01 Para evitar la desertificación de los predios, los hatos ganaderos que pastorean en ellos no deberán rebasar el coeficiente de agostadero definido por la COTECOCA, en el intervalo de entre 25 a 80 ha por unidad animal.	El proyecto propuesto no está relacionada con actividades pecuarias ni su infraestructura.
PE02 En los potreros donde el número de cabezas de ganado excede el coeficiente de agostadero definido por la COTECOCA, es necesario que se disminuya la carga animal a un número que se pueda mantener con el 60% de la biomasa vegetal disponible...	Por tanto, al proyecto no le aplican los presentes lineamientos.
PE03 Se deberán realizar las acciones necesarias para revertir la compactación y erosión del suelo debida al pastoreo.	El proyecto propuesto no está relacionada con actividades pecuarias ni su infraestructura.
PE04 Se deberá realizar un manejo de la vegetación sujeta a pastoreo, a través de fertilización y eliminación de especies herbáceas de baja palatabilidad.	Por tanto, al proyecto no le aplican los presentes lineamientos.
PE05 Los nuevos proyectos de ganadería estabulada (granjas lecheras, de porcinos, aves, etc.) deberán ubicarse a una	



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

distancia suficiente de los asentamientos humanos en la que se evite el impacto por ruido, malos olores e insectos plaga, preferentemente cerca de zonas de producción de forrajes y/o granos.	
PE06 El manejo de estiércol y aguas residuales producidas en las granjas deberá realizarse a través de la producción de composta y de biogás. El tratamiento de aguas residuales deberá alcanzar al menos un nivel secundario.	

Conservación	
CON01 Cuando, por excepción, se otorguen cambios de uso de suelo forestal (vegetación primaria y secundaria) para las actividades sectoriales, éste deberá ser de entre el 20 al 40% (umbral de fragmentación y umbral de extinción, respectivamente) de la superficie del predio del proyecto. La superficie remanente (60 a 80% de la superficie del predio) deberá mantener su vegetación, misma que estará distribuida en el perímetro del predio para que estén en contacto con la vegetación de los predios colindantes y se constituyan redes de ecosistemas que le den conectividad biológica al paisaje...	El presente documento pretende obtener la autorización ambiental y forestal para llevar a cabo las actividades propuestas.
CON02 Cuando, por excepción, se otorguen cambios de uso del suelo forestal (vegetación primaria y secundaria) para las actividades sectoriales en los predios que colinden con las áreas naturales protegidas, estos deberán ser menores al 20% (umbral de fragmentación)...	El sitio del proyecto no queda incluido ni cerca de ningún área natural protegida.
Lineamiento	Vinculación
Conservación	
CON03 No se permitirá la extracción de arena de las dunas costeras.	La actividad propuesta no está relacionada directamente con la conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad sin embargo propone un plan de manejo de residuos que contribuya de manera significativa a prevenir que el proyecto impacte de forma negativa el área donde se ubica. Y se propone un plan de rescate de algunos ejemplares de especies nativas y/o endémicas presentes en el sitio del proyecto, haciendo énfasis en <i>Hazardia arcuttii</i> especie listada en la NOM-059-SEWMARNAT-2010.
CON04 La selección de sitios para la rehabilitación de dunas deberá tomar en cuenta los siguientes criterios: *Que estén deterioradas o, si no están presentes en el sitio, que exista evidencia de su existencia en los últimos 20 años. *Que los vientos prevalecientes soplen en dirección a las dunas *Que existan zonas de dunas pioneras (embrionarias) en la playa en la que arena la arena este constantemente seca, para que constituya la fuente de aportación para la duna *Se protejan a las dunas rehabilitadas de la creación desarrollos existentes o futuros.	Por tanto, al proyecto no le aplican los presentes lineamientos.
CON05 Las cercas de retención de arena para la formación de dunas deberán tener las siguientes características: *Estar elaboradas de materiales biodegradables como la madera, hojas de palma, ramas, etcétera. *Debe tener una altura de alrededor de 1.2 m con un 50% de porosidad aproximada. *Deben de ser ubicadas en paralelo a la línea de costa. *Una vez que la duna formada alcance la altura de la cerca, se deberá colocar otra cerca encima. Este proceso se realizará hasta cuatro veces. *Se procederá a la reforestación de las dunas rehabilitadas.	No aplica a la presente UGA
CON06	
CON07 Las obras y actividades que son susceptibles de ser desarrolladas en las dunas costeras deberán evitar la afectación de zonas de anidación y de agregación de especies, en particular aquellas que formen parte del hábitat de especies enlistadas en la NOM-059-SEWMARNAT-2010...	No se realizarán actividades en dunas, hondonadas húmedas ni lagos interdunarios.
CON08 Se deberá evitar la construcción de infraestructura temporal o permanente que interrumpa el aporte de agua a hondonadas húmedas y lagos interdunarios. También se deberá evitar rellenar estas hondonadas con arena, ya sea con fines de nivelación de terreno o para incrementar la superficie de terreno de un predio.	
Lineamiento	Vinculación
Conservación	
CON09 Las playas y las dunas no deben ser utilizadas como depósitos de la arena o sedimentos que se extraen de los dragados que se realizan para mantener la profundidad en los canales de puertos, bocas de lagunas o lagunas costeras.	No se realizarán actividades en dunas, ni en humedales.
CON10 La construcción de infraestructura permanente o temporal debe quedar fuera de las dunas pioneras (embrionarias).	Tampoco se construirá estructuras de protección (muros, espigones, rompeolas).
CON11 Con excepción de las dunas con alto valor ecológico y geomorfológico, las cuales deberán permanecer inalteradas por el establecimiento de infraestructura permanente o temporal o cualquier tipo de actividad que ponga en peligro su riqueza, en las dunas primarias podrá haber construcciones de madera o material degradable y piloteadas (p.e. casas	



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

tipo palafito o andadores), detrás de la cara posterior del primer cordón y evitando la invasión sobre la corona o cresta de estas dunas...	
CON12 Con excepción de las dunas con alto valor ecológico y geomorfológico, las cuales deberán permanecer inalteradas por el establecimiento de infraestructura permanente o temporal o cualquier tipo de actividad que ponga en peligro su riqueza, en las dunas secundarias que se ubiquen en sitios expuestos y tengan material no consolidado, las construcciones sólo podrán ser de madera o material degradable y piloteadas, ubicadas detrás de la cara posterior del primer cordón...	
CON13 Sólo se recomienda la construcción de estructuras de protección (muros, espigones, rompeolas) en los casos en que se encuentre en riesgo la seguridad de la población o de infraestructura de interés público...	
CON14 Los humedales y cuerpos de agua superficiales presentes en los predios deberán ser incorporados a las áreas de conservación.	
CON15 Los predios colindantes con los humedales deberán tener áreas de vegetación, preferentemente nativa, que permitan el tránsito de la vida silvestre hacia otros manchones de vegetación.	

Lineamiento	Vinculación
Hidrológico	
HIDRO 01 Debe evitarse la modificación y ocupación de los cauces de los arroyos que implique el deterioro de sus condiciones naturales.	
HIDRO 02 La rectificación de cauces deberá hacerse preferentemente con los métodos de canalización o consolidación de bordos (evitando el entubamiento), para no afectar el microclima.	
HIDRO 03 En la consolidación de bordos y márgenes de ríos, arroyos y cuerpos de agua se aplicarán técnicas mecánicas específicas para la estabilización del suelo, donde se deberán utilizar especies nativas de vegetación riparia como fijadores del suelo	Por el sitio del proyecto no cruzan escurrimientos superficiales. Además el proyecto propuesto no está relacionado con actividades de rectificación de cauces, ni la modificación y ocupación de los cauces de los arroyos.
HIDRO 04 En los nuevos proyectos de desarrollo urbano... Se debe separar el drenaje pluvial de sanitarios. El drenaje pluvial de techos, previo al paso de un decantador... Podrá ser empleado para la captación en cisternas, dispuesto en áreas con jardines o en las áreas con vegetación nativa remanente en cada proyecto. El drenaje pluvial de estacionamientos públicos y privados así como de... Deberá contar con un sistema de retención de grasas y aceites.	El sitio del proyecto no queda dentro ni cerca de la región del delta del río Colorado.
HIDRO 05 Se promoverán acciones de recuperación de la vegetación riparia y humedales en la región del delta del río Colorado	El drenaje público sanitario estará separado del drenaje pluvial.
HIDRO 06 En los hoteles ecoturísticos y recreativos 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.	
HIDRO 07 Las cabañas campestres deben contar con sistemas de captación y almacenaje de agua pluvial.	
HIDRO 08 Las viviendas deben contar con sistemas de captación y almacenaje de agua pluvial.	

Lineamiento	Vinculación
Camino	
CAM 01 En la planeación de la construcción de nuevas vías de comunicación (caminos, vías ferroviarias, puertos, aeropuertos) se deberá dar preferencia a la ampliación en lo existente, en vez de crear nuevos trazos.	El proyecto propuesto no está relacionado con la creación de nuevas vías de comunicación.
CAM 02	Por tanto, al proyecto no le aplican los



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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/TI6/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

En las carreteras panorámicas paralelas a la costa, solo se podrá construir caminos perpendiculares de acceso a las inmediaciones a la playa cuando existan proyectos de desarrollo aledaños, debidamente aprobados por la autoridad competente, que puedan compartir la vialidad.	presentes lineamientos.
CAM 03 Los libramientos carreteros deberán evitar humedales, construirse paralelos a ríos, arroyos y a la línea de costa.	
Acuicultura e instalaciones de la industria pesquera	
ACIP01 Cuando por excepción se otorgue el cambio de uso de suelo para la creación de proyectos de acuicultura e industria pesquera y su infraestructura asociada, solo se permitirá modificar entre el 20 y 40% de la vegetación del predio en el que instalará el proyecto...	El proyecto propuesto no está relacionado con actividades acuícolas ni pesqueras.
ACIP02 En los predios que no cuenten con vegetación nativa, sólo se permite modificar el 80% de su extensión para la realización de proyectos de acuicultura e industria pesquera, incluyendo el establecimiento de infraestructura asociada.	Por tanto, al proyecto no le aplican los presentes lineamientos.

Lineamiento	Vinculación
Acuicultura e instalaciones de la industria pesquera	
ACIP03 Se permite la acuicultura cuando: a) La actividad se realice en sistemas cerrados (estanques). b) Los estanques de crecimiento cuenten con un sistema cerrado que evite la fuga de larvas o alevines hacia cuerpos naturales de agua o al acuífero c) Se garantice el tratamiento de las aguas residuales	
ACIP04 En las áreas de interés para el crecimiento de la acuicultura se observará los lineamientos del Código de Conducta para la Pesca Responsable de la FAO, así como los lineamientos y criterios del presente ordenamiento y de otros programas de ordenamiento ecológico vigentes	
ACIP05 Se fomentará la elaboración y establecimiento de planes de manejo de los recursos pesqueros y acuícolas.	El proyecto propuesto no está relacionado con actividades acuícolas ni pesqueras.
ACIP06 Las nuevas instalaciones enlatadoras (empacadoras) y procesadoras de productos pesqueros deberán estar a una distancia de los asentamientos humanos ...	Por tanto, al proyecto no le aplican los presentes lineamientos.
ACIP07 Las instalaciones existentes enlatadoras (empacadoras) y procesadoras de productos pesqueros deberán instrumentar acciones para la mitigación de ruidos, humos y olores que producen en beneficio de la población asentada en los alrededores.	
ACIP08 Las especies que pretendan utilizarse para acuicultura deberán provenir de centros piscícolas autorizados por la Comisión Nacional de Pesca (CONAPESCA) b de la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación (SAGARPA)	
ACIP09 Los campamentos pesqueros instrumentarán un programa de manejo adecuado de los residuos sólidos y líquidos generados en el procesamiento de sus productos. No se deberán depositar dichos residuos en las playas.	

Lineamiento	Vinculación
Forestal	
F001 al F003	Estos lineamientos no aplican a la presente UGA.
F004 La reforestación deberá llevarse a cabo con una densidad mínima de 1,000 individuos por hectárea (ha).	El proyecto propuesto no está relacionado con actividades de aprovechamiento forestal.
F005	



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

La reforestación podrá incorporar ejemplares obtenidos del rescate de vegetación del despiante de los desarrollos turísticos, industriales o urbanos	Por tanto, al proyecto no le aplican los presentes lineamientos.
FO06 Se debe mantener la vegetación denominada "Vegetación para la conservación" según la zonificación forestal publicada en el Diario Oficial de la Federación del 30 de noviembre de 2011 y que se ubica preferentemente al norte del Área Natural Protegida del Río Colorado.	
FO07 Se debe reforestar y atender los problemas de erosión del suelo en las áreas forestales y preferentemente forestales definidas como de restauración en la zonificación forestal publicada en el Diario Oficial de la Federación del 30 de noviembre de 2011.	
FO08 El aprovechamiento comercial de especies forestales no maderables se realizará a través de Unidades para el Manejo de Vida Silvestre.	

Lineamiento	Vinculación
Sector Industrial	
IND01 En los programas de desarrollo urbano de los centros de población se establecerán áreas de amortiguamiento o salvaguardas entre zonas industriales y zonas habitacionales.	El proyecto propuesto no está relacionado con actividades industriales. Por tanto, al proyecto no le aplican los presentes lineamientos.
IND02 La instalación de parques o zonas industriales considerará las condiciones climatológicas (vientos dominantes, precipitación, eventos de inversión térmica) presentes en las localidades o sitios de interés, para asegurar la mejor dispersión de los contaminantes y evitar afectaciones a la población por emisiones a la atmósfera.	
IND03 Los parques o zonas industriales con actividades de alto riesgo deberán definir su perfil operativo, que prevenga los conflictos por la operación, actividades, manejo de materiales y/o emisiones a la atmósfera incompatibles.	
IND04 Se evitará la instalación de industrias o centros de transformación dentro de zonas habitacionales o de asentamientos humanos y viceversa.	
IND05 El establecimiento de actividades riesgosas y las de alto riesgo, donde se permita o condicione su instalación, se sujetará a los escenarios de impacto y riesgo ambiental derivados de las evaluaciones correspondientes.	
IND06 En la autorización de actividades riesgosas y altamente riesgosas se establecerán zonas de salvaguarda y se sujetarán a las distancias estipuladas en los criterios de desarrollo urbano y normas aplicables.	
IND07 Las fuentes emisoras y/o generadoras de contaminantes deberán instalar el equipo necesario para el control de sus emisiones a la atmósfera, mismas que no deberán rebasar los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y Normas Ambientales Estatales.	

Lineamiento	Vinculación
Sector Industrial	
IND08 No se permitirá que las industrias descarguen aguas residuales al sistema de alcantarillado sanitario o a cuerpos receptores, que no cumplan los límites máximos de contaminantes permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y Normas Ambientales Estatales. Se promoverá la instalación de sistemas de tratamiento para este fin.	El proyecto propuesto no está relacionado con actividades industriales. Por tanto, al proyecto no le aplican los presentes lineamientos.
IND09 Las industrias de nueva instalación deberán incorporar tecnologías para el uso eficiente de energía y combustibles dentro de sus procesos. Deberán promover, igualmente, la minimización de residuos y emisiones a la atmósfera.	
IND010 Las empresas con actividades riesgosas y de alto riesgo deberán informar a sus trabajadores, clientes, usuarios y población aledaña sobre los riesgos inherentes a su actividad, ...	
IND011 Las auditorías ambientales deberán considerar medidas para la minimización de riesgos y prevención y control de la	





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

contaminación ambiental.
IND012 En el desarrollo de actividades potencialmente contaminantes se instrumentarán programas de monitoreo para determinar la calidad ambiental y sus efectos en la salud humana y el ambiente.

Lineamiento	Vinculación
Sector Industrial	
IND013 Las aguas tratadas deben ser, preferentemente reutilizadas en los procesos industriales, para el riego de áreas verdes, para la formación o mantenimiento de cuerpos de agua o infiltradas al acuífero.	El proyecto propuesto no está relacionado con actividades industriales. Por tanto, al proyecto no le aplican los presentes lineamientos.
IND014 El manejo y disposición de residuos sólidos derivados de empaques y embalajes deberán contar con un programa de manejo y disposición final autorizado por las autoridades competentes. Preferentemente, deberá promoverse su reuso y retorno a proveedores.	
IND015 Deberán establecerse zonas de amortiguamiento (franja perimetral) de al menos 20 m alrededor de las zona de almacenaje y exposición delimitadas por barreras naturales que disminuyan los efectos del ruido y contaminación visual.	
IND016 Se deberán aplicar medidas continuas de mitigación de impactos ambientales por procesos industriales, con énfasis a las descargas de aguas residuales, emisiones a la atmósfera y disposición de desechos sólidos.	
IND017 Se deberán controlar las emisiones industriales a la atmósfera, principalmente en cuanto a control de partículas suspendidas, SO ₂ NO _x , CO, descargas difusas y emisiones de partículas y gases, de acuerdo con la Normas Oficiales Mexicanas y el Programa Especial de Cambio Climático.	
IND018 Se deberá asegurar que en la construcción de ductos se cuente con especificaciones técnicas y medidas de mitigación ambiental para evitar afectaciones a ecosistemas costeros, ríos, escurrimientos y cuerpos de agua. Cuando sea posible su instalación se hará preferentemente en los derechos de vía existentes.	

Lineamiento	Vinculación
Agricultura	
AGR01 Se debe sustituir el riego rodado, por infraestructura de riego más eficiente (por goteo o aspersión). Estos dispositivos funcionarán como la vía de aplicación de fertilizantes y plaguicidas necesarios para optimizar las cosechas.	El proyecto propuesto no está relacionado con actividades agrícolas. Por tanto, al proyecto no le aplican los presentes lineamientos.
AGR02 Los terrenos en los que se practique la agricultura de riego no serán susceptibles de cambio de uso de suelo. ...	
AGR03 Se aplicarán las acciones y la infraestructura necesarias para evitar la erosión hídrica y eólica.	
AGR04 Se promoverá el uso de cercas vivas, como una franja de al menos 1 m de espesor en el perímetro de los predios agrícolas, ...	
AGR05 Los terrenos de agricultura de temporal que cuenten con una calidad edafológica y una pendiente suficiente para que sea rentable su riego, deberán incorporarse a esta actividad a través de la mejor tecnología de riego por goteo.	
AGR06 Los predios agrícolas de temporal podrán tener cambios hacia otros usos del suelo siempre que se rehabilite el 20% del predio para permitir la regeneración de vegetación nativa...	

A continuación se presenta la lista de lineamientos generales del POEBC 2014, aplicables al proyecto.

Lineamiento	Vinculación
Desarrollo de obras y actividades	
1. Se cumplirá con lo establecido en los programas de ordenamiento territorial y ecológico locales.	Se dará cumplimiento a la legislación ambiental aplicable, entre otras cosas se implementará un plan de manejo de RME durante la etapa de construcción, luminarias ahorradoras tipo LED y sanitarios ahorradores. Los residuos peligrosos se dispondrán a través de un prestador de servicios autorizado.
2. El desarrollo de cualquier tipo de obra y actividad, incluyendo el aprovechamiento de los recursos naturales, deberá cumplir con las disposiciones estipuladas en la legislación ambiental vigente, con los lineamientos ambientales	



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

establecidos en este ordenamiento y con planes y programas vigentes correspondientes.	El sitio del proyecto no queda incluido en ninguno de estos supuestos.
3.El desarrollo de las actividades en la entidad se realizará de acuerdo con la vocación natural del suelo, y ser compatible con las actividades colindantes en estricto apego a la normatividad aplicable.	
6. No se permiten los asentamientos humanos y edificaciones en zonas de riesgo como cañones, lechos y cauces de arroyos, zonas con pendientes pronunciadas, zonas de fallas geológicas, zona de deslizamientos, y zonas litorales expuestas a oleaje de tormenta y procesos de erosión.	

Lineamiento	Vinculación
Desarrollo de obras y actividades	
8. Las obras y actividades que se lleven a cabo en la entidad no deberán interrumpir el flujo y comunicación de los corredores biológicos.	Por el sitio del proyecto no cruza ningún escurrimiento superficial y de conformidad con la bibliografía tampoco queda inmerso en un corredor biológico.
9. Las actividades productivas permitidas en el Estado, deberán ponderar el uso de tecnologías limpias para prevenir el deterioro ambiental y la eficiencia energética.	Se dará cumplimiento a la legislación ambiental aplicable, entre otras cosas se implementará un plan de manejo de RME, luminarias ahorradoras tipo LED y sanitarios ahorradores.
Manejo de Residuos	
En el manejo y disposición final de los residuos generados en obras de construcción y en las actividades productivas y domésticas, se cumplirá con las disposiciones legales establecidas para la prevención y gestión integral de residuos sólidos urbanos, residuos peligrosos, y residuos de manejo especial.	Los residuos sólidos de manejo especial (RME) que se generan durante la etapa de construcción son contenidos en tanques metálicos en una zona determinada para tal fin. Se implementará un plan de manejo que consiste en clasificar los RME, algunos son reutilizados; otros son vendidos a plantas recicladora; y otros más son dispuestos, por un prestador de servicios acreditado para este fin, en el relleno sanitario autorizado. Los RME que se generan durante la operación será manejados y dispuesto por la autoridad municipal a través del sistema de recolección de basura municipal. En caso de que se incurriera en daño ambiental tal como es reconocido por la legislación vigente aplicable se procederá de conformidad con lo indicado por la autoridad competente.
Manejo Integral y Gestión de Residuos	
1. Toda obra de desarrollo y construcción deberá considerar las medidas de manejo integral y gestión de residuos.	En este documento se evalúa la operación y abandono del proyecto.
2. En el manejo y disposición final de los residuos generados en obras de construcción y en las actividades productivas y domésticas, se atenderá a las disposiciones legales establecidas para la prevención y gestión integral de residuos sólidos urbanos, residuos peligrosos, y residuos de manejo especial.	Los residuos sólidos de manejo especial (RME) que se generan durante la etapa de construcción son contenidos en tanques metálicos en una zona determinada para tal fin. Se implementará un plan de manejo que consiste en clasificar los RME, algunos son reutilizados; otros son vendidos a plantas recicladora; y otros más son dispuestos, por un prestador de servicios acreditado para este fin, en el relleno sanitario autorizado.
3. Los promoventes de obras y actividades de desarrollo deberán realizar planes y programas de manejo integral de residuos que atiendan a políticas de gestión integral de residuos a fin de promover el desarrollo sustentable a través de la disminución en la fuente de generación, la transformación, reutilización y valorización de los residuos sólidos urbanos, de manejo especial y peligrosos.	Los RME que se generan durante la operación será manejados y dispuesto por la autoridad municipal a través del sistema de recolección de basura municipal. Los residuos peligrosos que se generen durante la construcción se guardarán en un almacén temporal destinado a este fin hasta ser dispuestos a través de una empresa acreditada, siempre cumpliendo con las disposiciones y regulaciones ambientales vigentes al respecto.
5. Los generadores de residuos sólidos urbanos y residuos peligrosos deberán adecuar un sitio de acopio temporal en sus instalaciones donde reciban, trasvasen y acumulen temporalmente los residuos para su posterior envío a las instalaciones autorizadas para su tratamiento, reciclaje, reutilización, coprocesamiento y/o disposición final.	En caso de que se incurriera en daño ambiental tal como es reconocido por la legislación vigente aplicable se procederá de conformidad con lo indicado por la autoridad competente.
7. Los residuos industriales, residuos peligrosos y residuos de manejo especial generados por la industria maquiladora asentada en la entidad, deberán ser retornados a su país de origen de acuerdo a la legislación ambiental, aduanera y de comercio exterior aplicables.	La actividad propuesta no está relacionada con la industria maquiladora, por tanto el presente criterio no le aplica.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Lineamiento	Vinculación
Manejo Integral y Gestión de Residuos	
9. Es prioritario considerar el manejo de materiales y residuos peligrosos de acuerdo a los ordenamientos vigentes en la materia.	Los residuos peligrosos se guardarán en un almacén temporal destinado a este fin hasta ser dispuestos a través de una empresa acreditada, siempre cumpliendo con las disposiciones y regulaciones ambientales vigentes al respecto.
13. Queda prohibida la disposición de residuos industriales, residuos de manejo especial, residuos peligrosos y residuos sólidos urbanos y/o basura en sitios no autorizados.	El manejo y disposición de los diferentes tipos de residuos a generarse se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. En el apartado de medidas de mitigación se presenta el plan de manejo.
14. Queda prohibida la quema de residuos de todo tipo y/o basura a cielo abierto.	En ningún momento se llevará a cabo la quema de ningún tipo de residuo.
14. En el desarrollo de todo tipo de actividades públicas o privadas, deberán desarrollarse planes para la reducción, reuso y reciclaje de residuos.	Para la etapa operativa se propone la implementación de un programa de manejo de residuos que facilite y favorezca las acciones de reducción, reuso y/o reciclaje de forma permanente. Se hará hincapié en la concientización de los trabajadores sobre el uso racional de los recursos y la adecuada disposición de los residuos considerando las opciones de reducción, reuso y/o reciclaje. Los residuos de manejo especial serán clasificados, algunos podrán ser reutilizados; otros serán vendidos a plantas recicladora; y otros más serán dispuestos, por un prestador de servicios acreditado para este fin, en el relleno sanitario autorizado.

Lineamiento	Vinculación
Recurso Agua	
1. Todas las actividades que se realicen en la entidad y que requieran de la utilización de agua, deberán cumplir con las disposiciones de la legislación vigente.	El proyecto cuenta con el ACUERDO de autorización para llevar a cabo el fraccionamiento en parte Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de tipo residencial para la promoción de construcción de vivienda de interés social y en parte de vivienda Unifamiliar de tipo residencial para la construcción de vivienda media. Dicho ACUERDO fue publicado el 22 de mayo de 2009 en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.
2. Todas las actividades que generen aguas residuales, deberán cumplir con las disposiciones de la legislación vigente.	El proyecto cuenta con la factibilidad de organismos operador del agua municipal para el suministro de agua y para el drenaje sanitario. El proyecto hidráulico contempla la instalación de tanques reguladores, sistema de bombeo, válvulas, y tuberías, que garanticen el suministro a la población calculada. Se recomendará que para la construcción de las viviendas se considere la instalación de dispositivos ahorradores de agua. El proyecto sanitario considera la instalación de la red de alejamiento de aguas negras y su conducción hasta la planta de tratamiento de aguas residuales de El Sauzal operada por la CESPE y para lo cual ya se cuenta con factibilidad.
3. Los desarrolladores de obras y actividades con grandes consumos de agua, deberán promover planes de manejo integral sustentable del agua, que incluyan pagos de derechos hídricos, instalación de infraestructura de tratamiento y reuso de agua, sistemas ahorradores de agua, entre otras medidas aplicables que permitan el uso sustentable del recurso.	
4. Las actividades productivas que generen aguas residuales en sus procesos deberán de contar con un sistema de tratamiento previo a su disposición en cuerpos receptores incluyendo los sistemas de drenaje y saneamiento.	
5. Las aguas residuales de origen urbano deberán recibir tratamiento previo a su descarga a ríos, cuencas, vasos, aguas marinas, corrientes de agua y subsuelo.	
6. Quienes realicen actividades de tratamiento de aguas residuales, deberán reutilizar las aguas tratadas para riego de áreas verdes.	
7. En el desarrollo de actividades en general, se promoverá el ahorro de agua potable y el reuso de aguas grises.	
8. No se permite la desecación de cuerpos de agua y la obstrucción de escurrimientos fluviales.	

Lineamiento	Vinculación
Recurso Agua	
9. Se prohíbe alterar áreas esenciales para los procesos de recarga de acuíferos.	
10. Se prohíbe alterar áreas esenciales para los procesos de recarga de acuíferos, que incluye la presencia de vegetación riparia.	La operación del proyecto no implica la alteración de zonas de recarga de los acuíferos, ni la alteración de cauces 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/SCPA/UGA/DIRA/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

11. En el desarrollo de obras y actividades cercanas a cauces, se evitará la afectación al lecho de ríos, arroyos y de los procesos de recarga acuífera, promoviendo la creación de corredores biológicos o parques lineales.	ríos u arroyos, ni el aprovechamiento directo del acuífero ya que el agua blanca a emplearse se comprará a la CESPE.
12. Se deberá dar cumplimiento a las vedas establecidas para la explotación de los mantos acuíferos.	
Manejo y Conservación de Recursos	Naturales
2. No se permitirá la expansión de las áreas urbanas hacia zonas de alta productividad agrícola, ganadera o forestal; zonas de amortiguamiento; zonas de recarga de acuíferos; zonas de riesgo; áreas naturales protegidas; ecosistemas frágiles, áreas de importancia ecológica y patrimonios culturales y naturales.	El sitio del proyecto se ubica dentro de los límites del centro de población de la ciudad de Ensenada. Y se cuenta con la autorización municipal para la construcción y operación del fraccionamiento. El proyecto cuenta con el ACUERDO de autorización para llevar a cabo el fraccionamiento en parte Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de tipo residencial para la promoción de construcción de vivienda de interés social y en parte de vivienda Unifamiliar de tipo residencial para la construcción de vivienda media. Dicho ACUERDO fue publicado el 22 de mayo de 2009 en el Periódico Oficial del Estado de Baja California. El presente documento es parte de la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental y forestal para la construcción y operación del fraccionamiento propuesto.
3. En desarrollo de obras y actividades, el cambio de uso de suelo forestal estará sujeto a la autorización en materia de impacto ambiental emitida por la autoridad correspondiente.	
Lineamiento	Vinculación
Manejo y Conservación	de Recursos Naturales
4. En la evaluación de los impactos ambientales de obras y actividades, se deberán considerar también impactos secundarios, sinérgicos y acumulativos regionales.	Ver apartado de evolución de impactos ambientales.
11.- En el desarrollo de los trabajos de limpieza de terrenos en cualquier tipo de obra o actividad industrial, comercial, de servicios o habitacional, se retirará solamente la capa mínima de terreno necesaria, promoviendo mantener el suelo y vegetación en los terrenos colindantes.	El sitio del proyecto se ubica dentro de los límites del centro de población de la ciudad de Ensenada. Y se cuenta con la autorización municipal para la construcción y operación del fraccionamiento. La actividad propuesta no está relacionada directamente con la conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad sin embargo propone un plan de manejo de residuos que contribuya de manera significativa a prevenir que le proyecto impacte de forma negativa el área donde se ubica.
15.- Los desarrolladores inmobiliarios deberán utilizar especies de flora nativa en la forestación de áreas verdes, parques y jardines.	Y se propone un plan de rescate de algunos ejemplares de especies nativas y/o endémicas presentes en el sitio del proyecto, haciendo énfasis en <i>Hazardia orcutii</i> especie listada en la NOM-059-SEWMARNAT-2010.
16.-En materia de vida silvestre y su hábitat, así como en el aprovechamiento, posesión, administración, conservación, repoblación y desarrollo de la fauna y flora silvestre, se cumplirá con lo establecido en las leyes y demás disposiciones aplicables.	
Subsector Industria de la Transformación	
1. Las fuentes emisoras y/o generadoras de contaminantes deberán instalar el equipo necesario para el control de sus emisiones a la atmósfera, mismas que no deberán rebasar los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y Normas Ambientales Estatales.	El proyecto propuesto no está relacionado con actividades de la industria de la transformación. Por tanto este lineamiento no aplica al proyecto propuesto.
2. Las plantas industriales contarán con los sistemas y equipo de trabajo necesarios para garantizar la seguridad y ausencia de riesgo a la salud de los trabajadores y al ambiente.	
3. Las empresas que en sus procesos utilicen sustancias peligrosas, deberán contar con personal capacitado en su manejo seguro y en la aplicación de las medidas preventivas y de atención a contingencias.	
Lineamiento	Vinculación
Desarrollo Urbano	
No se autorizarán construcciones en terrenos cuya ubicación, uso o destino corresponda a zonas prohibidas a dichos usos.	El sitio del proyecto se ubica dentro de los límites del centro de población de la ciudad de Ensenada. Y se cuenta con la autorización municipal para la construcción y operación del fraccionamiento.

Con respecto a los criterios anteriormente enunciados, esta Unidad Administrativa considera lo siguiente:



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 09 de septiembre de 2018, al predio donde se ubica el sitio del proyecto le aplican los criterios de regulación ecológica correspondientes a la UGA T01 NBC denominada Terrestre 1, Norte de Baja California. El proyecto no se contrapone con los criterios de regulación ecológica establecidos para esta Unidad de Gestión Ambiental.

Esta Oficina de Representación revisó y analizó el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California**, vigente; publicado el 03 de julio de 2014, incluyendo los lineamientos ecológicos que podrían aplicarse en el área de influencia del proyecto, específicamente los lineamientos ecológicos, los criterios de regulación ecológica y las políticas ambientales designados para la UGA 2-a, con clave de unidad paisajística 1.2.Pb.3.10.a, en el rasgo de identificación *Centro de Población de Ensenada*, sujeta a una política ambiental de Aprovechamiento Sustentable.

La política ambiental en esta UGA es de **Aprovechamiento Sustentable**

El polígono solicitado para el cambio de uso de suelo se encuentra en la Unidad Ambiental 2 con una superficie de 51,399.818 hectáreas y una superficie total en la UGA de 679,658.649 has.

Política 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 ambiental 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 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 su uso para prevenir un crecimiento desmedido de los asentamientos humanos y de las actividades productoras en áreas que presenten riesgos actuales o potenciales para el desarrollo urbano o 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



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

regulación ecológica con el objeto de minimizar los efectos contaminantes de las actividades productivas y humanas.

Los criterios que le aplican al proyecto se indican a continuación.

Listado de Criterios de Regulación Ecológica por sector de actividad.

CLAVE	CRITERIO
AH 01	El territorio de los centros de población destinado a la creación de nuevas viviendas e infraestructura asociada, deberá ser abierto preferentemente a grupos de fraccionamientos para intervenir de manera ordenada. 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 sern 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.
AH 02	Para promover una ocupación urbana que minimice la fragmentación de hábitats, los nuevos terrenos de los centros de población para la creación de viviendas e infraestructura deberán desarrollarse cuando el 85 % de la reserva territorial previa se haya ocupado.
AH 03	Para minimizar los daños y pérdidas de vivienda e infraestructura, debido a fenómenos meteorológicos intensos, inundaciones, deslizos, tsunamis y terremotos se evitara la construcción en zonas de riesgo tales como: cauces (zona federal) y márgenes de ríos, arroyos, lagos, humedales y barrancas, sitios con pendientes mayores a 30 %, fallas geológicas activas, formaciones geológicas fracturadas y/o inestables y en la colindancia con la zona federal marítimo terrestre.
AH 04	Se buscara densificar la vivienda en centros de población a través de la creación de construcciones verticales que minimicen los cambios de uso de suelo y permitan una mayor superficie sin construcción para la recarga de acuíferos, jardines e instalaciones de recreación.
AH 05	La relación superficie de área verde/población, tendrá una razón de al menos 09 metros cuadrados por cada habitante.
AH 06	Se estará creando la infraestructura y las obras necesarias para permitir la contención y el desvío de corrientes de agua, deslizos y otros fenómenos que pongan en peligro las viviendas e infraestructura que ya este construida.
AH 08	Las extinciones locales provocadas y la pérdida de carbono debidos a los cambios de uso de suelo para la creación de viviendas e infraestructura asociada, deberán ser compensadas por medio de un mecanismo financiero que permita mantener áreas de vegetación nativa <i>in situ</i> o un área natural protegida.
AH 09	Se creará una red de transporte publico en carriles confinados para minimizar el tiempo de traslado y el consumo de combustibles.
AH 10	Cuando por excepción se otorguen cambios de uso de suelo forestal (vegetación primaria y secundaria) para las actividades sectoriales, este deberá ser menor al 30% entre los umbrales de fragmentación y de extinción de la superficie del predio del proyecto. La superficie remanente (70% de la superficie del predio) deberá mantener su vegetación, misma que estará distribuida en el perímetro del predio para que estén en contacto con la vegetación de los predios colindantes y se constituyan redes de ecosistemas que le den conectividad biológica a paisaje. La vegetación remanente debe 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.
AH 11	Las extinciones locales provocadas y la pérdida de carbono debidos a los cambios de uso de suelo para la creación de viviendas e infraestructura asociada, deberán ser compensadas por medio de un mecanismo financiero que permita mantener áreas de vegetación nativa <i>in situ</i> o en un área natural protegida.
AH 12	Se debe de prever medidas integrales de contingencia necesarias para proteger a las poblaciones contra las inundaciones y deslizos, que incluya al sistema de alerta ante tsunamis.
AH 16	Se promoverán sistemas integrales de manejo de residuos sólidos urbanos que contemplen la separación, reducción, reciclaje y composteo.

CLAVE	CRITERIO
HE 02	Las edificaciones no deben estar ubicadas en: • Zona de riesgo, tales como fallas geológicas, suelos inestables, ni cualquier otro riesgo natural o antropogénico identificado (en los atlas de riesgo o estudios de protección civil de la localidad o municipio). del mismo modo, no deben ubicarse en aquellas zonas identificadas como zonas intermedias de salvaguarda por instrumentos normativos.



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

	- Sobre cuevas y en zonas donde exista riesgo de afectar acuíferos. - En zonas inundables a menos que dispongan de las medidas necesarias para que los torrentes puedan correr sin propiciar riesgos y se hagan los ajustes necesarios al proyecto para evitar daños humanos y materiales, siempre y cuando se cuente con las autorizaciones de competencia local y federal respectivas. - Sobre humedales. - En zonas federales (Zona Federal Marítimo Terrestre, franjas de costa, playas, protección de la primera duna, zona federal en márgenes de ríos y lagos derecho de vía pública, de líneas de transmisión de energía y de líneas de conducción de hidrocarburos). - A una distancia menor de 500 metros de sitios de disposición final de residuos sólidos en funcionamiento. - En colindancia de predios destinados u ocupados por actividades riesgosas.
HE 04	Toda edificación sustentable debe demostrar una disminución en la ganancia de calor de al menos un 10% con respecto al edificio de referencia calculado conforme a métodos de cálculo establecidos en la NOM-008-ENER-2001 o en la NOM-020-ENER-2011.
HE 05	Los aislantes térmicos de las edificaciones deben cumplir con la NOM-018-ENER-2011.
HE 06	Toda edificación sustentable debe satisfacer al menos un 10% de la demanda energética total del edificio con energías renovables ya sea generada en la propia edificación o fuera de esta. El calentamiento de agua de uso sanitario a base de equipos que utilicen radiación solar debe demostrar su rendimiento y eficiencia térmica conforme a la normatividad aplicable.
HE 07	Los parámetros mínimos aceptables para el rendimiento energético de los edificios se establecen mediante la línea permitida para el consumo máximo de energía expresado en W/m2 valores que deben ser considerados en el diseño, construcción y operación del edificio, modificación y ampliaciones, así como remodelaciones y reparaciones de edificios existentes, sin restringir las funciones de edificio en confort, ni la productividad de sus ocupantes y a partir de la cual se mide el desempeño.
HE 08	En el caso de que la edificación se localice en una zona de importancia para la biodiversidad, se deben realizar acciones de mitigación para evitar que la iluminación externa cause alteraciones en el medio natural o cambio en el comportamiento de los animales, regulando especialmente la iluminación nocturna entre las 11 p.m. y las 5 p.m.
HE 09	La edificación puede estar diseñada con criterios bioclimáticos que favorezcan la iluminación natural dentro del edificio, logrando una buena distribución y organización de los espacios.
HE 10	El diseño del sistema hidráulico de la edificación debe lograr una reducción en el consumo de agua de al menos 20%. Las edificaciones deben contar con un medidor de agua por cada unidad de edificación, con el fin de cuantificar su consumo y aprovechamiento. Las edificaciones en operación deben mantener un registro anual del consumo de agua mensual.
HE 11	Los sistemas de recarga artificial de acuíferos deben cumplir con lo que se establece en la NOM-014-CONAGUA-2003 y la NOM-015-CONAGUA-2007.
HE 12	En ningún caso se debe descargar agua en la calle, esta debe ser utilizada, almacenada o reinyectada al subsuelo de acuerdo a la normatividad aplicable.
HE 13	Cualquier edificación se promoverá con sistemas de tratamiento de aguas residuales que remueva, al menos, la demanda bioquímica de oxígeno, sólidos suspendidos, patógenos, nitrógeno y fósforo, sustancias refractarias como detergentes, fenoles y pesticidas, remoción de trazas de metales pesados y de sustancias inorgánicas disueltas y un sistema de tratamiento de lodos y/o un contar con una empresa certificada que se encargue de su recolección y tratamiento.
HE 14	Los edificios de obra nueva deben disponer de espacios, mobiliarios y medios adecuados para la disposición de residuos separados en el menos 3 fracciones; orgánicos, inorgánicos valorizables (aquellos cuya recuperación esta mas difundida; vidrio, aluminio, PET, cartón, papel y periódico) y otros inorgánicos.
HE 15	Los elementos naturales (árboles y vegetación) del área verde deben aprovecharse, como elementos que pueden ayudar a mejorar las condiciones ambientales de la edificación.

CLAVE	CRITERIO
CON01	Quando por excepción, se otorguen cambios de uso de suelo forestal (vegetación primaria y secundaria) para las actividades sectoriales, este deberá ser de entre el 20 al 40 % (umbral de fragmentación y umbral de extinción, respectivamente) de la superficie del predio del proyecto.
CON02	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
CON14	Los humedales y cuerpos de agua superficiales presentes en los predios deberán ser incorporados a las áreas de conservación.
CON15	Los predios colindantes con los humedales deberán tener áreas de vegetación, preferentemente nativa, que permitan el tránsito de la vida silvestre hacia otros manchones de vegetación.
CON16	Se promoverá la creación de Unidades de Manejo de Vida Silvestre como una alternativa productiva y de conservación.



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Criterios de Regulación Ecológica Generales aplicables al área de ordenamiento.

Desarrollo de Obras y Actividades
1. Se cumplirá con lo establecido en los programas de ordenamiento territorial y ecológico locales.
2. El desarrollo de cualquier tipo de obra y actividad, incluyendo el aprovechamiento de los recursos naturales, deberá 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.
3. El desarrollo de las actividades en la entidad se realizará de acuerdo con la vocación natural del suelo y ser compatible con las actividades colindantes en estricto apego a la normatividad aplicable.
Manejo Integral y Gestión de Residuos
2. En el manejo y disposición final de los residuos generados en obras de construcción y en las actividades productivas y domésticas, se cumplirá con las disposiciones legales establecidas para la prevención y gestión integral de residuos sólidos urbanos, residuos peligrosos y residuos de manejo especial.
5. Los generadores de residuos sólidos urbanos y residuos peligrosos deberán adecuar un sitio de acopio temporal en sus instalaciones donde reciban, trasvasen y acumulen temporalmente los residuos para su posterior envío a las instalaciones autorizadas para su tratamiento, reciclaje, reutilización, coprocesamiento y/o disposición final.
12. Queda prohibida la disposición de residuos industriales, residuos de manejo especial, residuos peligrosos y residuos sólidos urbanos y/o basura en sitios no autorizados.
13. Queda prohibida la quema de residuos de todo tipo y/o basura a cielo abierto. Las actividades agrícolas deberán capacitarse para la eliminación de prácticas de quema agrícola.
16. En las áreas conurbadas y rurales que no cuenten con servicios de drenaje sanitario, es prioritaria la instalación de fosas sépticas y/o sanitarios ecológicos que cumplan con las regulaciones vigentes en la materia.
Recurso Agua
1. Todas las actividades que se realicen en la entidad y que requieran de utilización de agua, deberán, cumplir con las disposiciones de la legislación vigente.
Manejo y Conservación de Recursos Naturales
1. En el desarrollo de las actividades productivas que involucren el aprovechamiento de recursos naturales, se deberán cumplir con los lineamientos establecidos en el presente ordenamiento y demás legislación aplicable en la materia.
3. En el desarrollo de obras y actividades productivas, el cambio de uso forestal estará sujeto a la autorización en materia de impacto ambiental emitida por la autoridad correspondiente.
11. El desarrollo de los trabajos de limpieza de terrenos en cualquier tipo de obra o actividad industrial, comercial, de servicios o habitacional se retirará solamente la capa mínima de terreno necesaria, promoviendo mantener el suelo y vegetación en los terrenos colindantes.
SECTOR SECUNDARIO
Subsector Industria de la Transformación
1. Las fuentes emisoras y/o generadoras de contaminantes deberán instalar el equipo necesario para el control de sus emisiones a la atmósfera, mismas que no deberán rebasar los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y Normas Ambientales Estatales.

Esta Unidad Administrativa, analizó la información presentada por la **promovente** en el Documento Técnico Unificado Modalidad B, así como con los Criterios de Regulación Ecológica por sector de actividad y a los Criterios de Regulación Ecológica Generales establecidos en el Programa de Ordenamiento Ecológico de Baja California que aplican al proyecto, como ha quedado descrito y aunado a que la promovente ingresó la información adicional solicitada y toda vez que en esta se incluyó la superficie de conservación del proyecto, se determina que el proyecto cumple con lo dispuesto por dicho instrumento normativo.



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Con respecto al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (2030), el proyecto se ubica en el centro de población en el Subsector Sauzal (S), Subsector S.8 con uso de suelo asignado como predominante el comercial-industrial.

Opiniones recibidas:

Que el 30 de agosto del 2023, se recibió en esta Unidad Administrativa, el oficio **No. 675/DPGA/2023** de fecha 24 de agosto del 2023, mediante el cual el **XXIV Ayuntamiento de Ensenada** emitió opinión técnica relativa al proyecto **"Urbanización de las manzanas 29, 38, 38ª y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal"**, con pretendida ubicación en las manzanas 29, 38, 38ª y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal, Delegación Municipal del Sauzal de Rodríguez, Municipio de Ensenada, Baja California. Al respecto se emitió lo siguiente:

Que el lugar de interés en donde se pretende desarrollar el proyecto se encuentra dentro del una UGA 2. con Política Ambiental de Aprovechamiento Sustentable, Lineamientos Ecológicos y/o metas: El 100% de los fraccionamientos para vivienda urbana se construyen dentro del fundo legal definido en el Programa de Desarrollo Urbano de los centros de población vigente y se conserva el 20% de la vegetación en el perímetro de estos proyecto, con Criterios de regulación ecológica: UGA: 2a SUBURBANO: AH1 AL AH16 TURISMO: TU01 AL TU13 FORESTAL: F004 AL F008 HUELLA ECOLÓGICA: HE01 AL HE07; HE09 AL HE15 INDUSTRIAL: INDO1 AL INDO8 PECUARIO: PEO1 AL PEO6 CONSERVACIÓN: CONO1 AL CONOS, CONO7 AL CON15 HIDROLÓGICO: HIDR001 AL HIDR008 CAMINOS: CAMO1 AL CAMO3 AGRICULTURA: AGRO1 AL AGRO6 MINERÍA: MINO7; MINIO AL MIN22 ACUACULTURA Y PESCA: ACIP01 AL ACIP09.

Con observaciones particulares UGA-2: superficie total: 679,658.649 hectáreas cobertura vegetal: Matorral xerófilo; Agrícola-Pecuario-Forestal, Bosque de coníferas Región Terrestre Prioritaria (CONABIO); Sierra de Juárez; Delta del Colorado; San Telmo-San Quintín, y Santa María-El Descanso UMA: Unidad de Manejo para la Conservación de Vida Silvestre (Conservación, Manejo y Aprovechamiento Cinegético) Indicadores de Diagnóstico: Riesgo: bajo, medio, alto/Conflicto ambiental: medio alto, muy alto Topoformas presentes: Llanuras, mesetas y lomeríos.

Dentro de los criterios establecidos de Desarrollo Urbano para para el polígono de interés de acuerdo al PROGRAMA REGIONAL DE DESARROLLO DEL CORREDOR COSTERO TIJUANA-ROSARITO-ENSENADA (COCOTREN), publicado en el Periódico Oficial del Estado el 16 de noviembre de 2001, dentro del cual se aplican los siguientes criterios Generales de Desarrollo Urbano por política particular al igual que los criterios generales para dotación de infraestructura y equipamiento.

Criterios Generales de Desarrollo Urbano por política particular ASi.

Aprovechamiento Sustentable Turístico. Son compatibles las modalidades de uso de suelo: habitacional turístico y de servicios turísticos; es prioritaria la promoción del turismo auto suficiente que se integre a las características de la región cumpliendo los criterios establecidos en planes y programas de desarrollo urbano y ecológico. En desarrollos de la costa, la de zonificación se ajustará a estudios de capacidad de infraestructura; las áreas de conservación se delimitarán por los estudios específicos de mareas y elementos naturales de valor ecológico.

Criterios generales para dotación de infraestructura y equipamiento.

Impulsar el desarrollo urbano a través de la creación de infraestructura y servicios urbanos, bajo un marco de ordenamiento que promueva el uso adecuado del territorio y la conservación de las áreas naturales, para minimizar los efectos nocivos en el medio ambiente. En zonas urbanas y suburbanas se dirige a la consolidación urbana a través de la dotación de servicios urbanos, infraestructura y equipamiento.

Criterios Generales de Desarrollo Urbano por política particular ASuta.

Aprovechamiento sustentable urbano, turístico, agropecuario. Son compatibles las modalidades de uso de suelo: habitacional, habitación turística, de servicios turísticos, comercial, equipamiento e infraestructura busca para el crecimiento urbano en las zonas urbanas y sub urbanas establecidas, concentradoras de población. Es prioritaria la promoción del turismo auto suficiente a las características de la región cumpliendo los criterios establecidos en planes y programas de desarrollo urbano y ecológico. La de zonificación se sujetará a estudios de capacidad de infraestructura; las áreas de conservación se delimitarán por estudios específicos de las áreas de valor ambiental.

El uso industrial es compatible para agro industrias y/o alimentos o actividades locales del sector primario, que impulsen los aspectos productivos de la comunidad, debe ubicarse en parques o núcleos industriales cumpliendo los criterios de los programas en materia ambiental.

En zonas de procesos de consolidación urbana colindando con actividades agropecuarias, limitar la expansión urbana en terrenos de alta productividad agrícola.



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Criterios generales para dotación de infraestructura y equipamiento.

Bajo criterios de sustentabilidad y consolidación de las zonas agrícolas, dotar de infraestructura básica y equipamiento (salud, educación, deporte y recreación, a escala local, jerarquía básica o concentración rural) a las áreas suburbanas establecidas. Promover el uso racional del agua, tratamiento y aprovechamiento de aguas residuales. Regular que la dotación de infraestructura y equipamiento, apoye a las áreas urbanas, concentradoras de población. Impulsar la construcción de infraestructura turística, promover obras para el abasto de agua y el tratamiento de aguas residuales. Dotar del equipamiento urbano con identidad local y calidad de la imagen urbana de promoción a los servicios turísticos.

Criterios Generales de Desarrollo Urbano por política particular C.

Conservación, se aplicará para actividades vinculadas con el eco turismo y el turismo rural, los proyectos de desarrollo turístico y de aventura se permiten de acuerdo a la evaluación de la capacidad de carga que presenten las áreas con aptitud para esta actividad, los estudios de riesgo y condicionantes establecidas por la SEMARNAT y la Secretaría de Protección al Ambiente del Estado. Se permite el aprovechamiento y uso artesanal de recurso naturales bajo programas de manejo y asesoría técnica.

Para realizar actividades en Áreas Naturales Protegidas relativas al aprovechamiento sustentable de recursos naturales, investigación, eco turismo y educación ambiental se debe atentar con los estudios técnicos según lo establecido en sus Programas de conservación y Manejo; Así mismo atender las restricciones ambientales de las Regiones Terrestres Prioritarias.

Criterios generales para dotación de infraestructura y equipamiento

Se permite el desarrollo de infraestructura básica para el desarrollo de las actividades productivas permitidas en esta política. Se requieren Manifiesto de Impacto Ambiental, Planes de Manejo, Soluciones propias de infraestructura y lo establecido por la normatividad federal, estatal y municipal; cumplir con lo establecido por el Programa de Ordenamiento Ecológico de Baja California.

De igual forma deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento para el Control de la Calidad Ambiental para el Municipio de Ensenada Baja California en los Capítulos Tercero.- Prevención de la Contaminación Atmosférica.- Artículos, 30, 31, 36, 38 y 39. Capítulo Cuarto.- Prevención y Control de la Contaminación del Suelo y Control de Residuos Sólidos.- Artículos, 54, 61 y 64. Capítulo Quinto.- Prevención y Control de la Contaminación, por ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica y olores perjudiciales.- Artículos, 73, 75, 76 y 79

Que el **7 de septiembre del 2023**, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio NUMERO DE OFICIO: **SMADS/SPA/DIA/ENS/7438/23** de fecha 31 de agosto del 2023, recibido el 7 de septiembre del mismo año, mediante el cual la **Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Baja California** emitió Opinión Técnica relativa al proyecto **"Urbanización de las manzanas 29, 38, 38ª y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal"**, con pretendida ubicación en la Delegación Municipal del Sauzal de Rodríguez, Municipio de Ensenada, Baja California.

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que en acatamiento a lo que establecen los artículos 53 y 54 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA)**, así como el artículo 25 del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPA-MEIA)**, la **SEMARNAT**, ha solicitado opinión técnica respecto a la congruencia y viabilidad de las obras y actividades que se consideran para el desarrollo del **PROYECTO**.

SEGUNDO.- Que con fundamento en los artículos 23, 24, 30 fracción XVI y 46 fracciones II, IV, X, XVIII y XXVI, y transitorios PRIMERO, SEGUNDO y DÉCIMO PRIMERO de la **Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California (LOPE)**, publicada en el Periódico oficial del Estado de Baja California (P.O.) el seis de diciembre del año dos mil veintiuno, misma que entró en vigor el uno de enero de dos mil veintidós, la **SECRETARÍA** tiene la facultad para atender y dar respuesta a su solicitud.

TERCERO.- Que, no obstante que la regulación de este tipo de actividades es de competencia Federal, es de interés Estatal el garantizar un desarrollo sustentable y una mejor calidad de vida a los habitantes de la región, tomando en cuenta el aprovechamiento racional de los recursos naturales, y la planificación a largo plazo de las actividades productivas, rechazando, por lo tanto, el crecimiento económico que no respete ni promueva el equilibrio ecológico.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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/TI6/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

CUARTO.- Que acorde con las atribuciones establecidas en el artículo 8, fracciones XI y XVI de la **Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California (LPABC)**, publicada en el Periódico Oficial de la entidad el treinta de noviembre del año dos mil uno, le corresponde a esta **SECRETARÍA** emitir recomendaciones a las autoridades federales, estatales y municipales, con el propósito de promover el cumplimiento de la legislación ambiental; así como formular y ejecutar los **programas de ordenamiento ecológico regionales...**. Asimismo, los programas de ordenamiento ecológico vigentes se harán del conocimiento de las autoridades federales y se promoverá su observancia en el otorgamiento de permisos y autorizaciones de proyectos de obras y actividades, así como en el aprovechamiento de recursos naturales de competencia federal (artículo 35 de la **LPABC**).

QUINTO.- Que, como consecuencia de lo anterior, la opinión que emite esta **SECRETARÍA** corresponde a las obras y actividades que integran al **PROYECTO** donde aplica la jurisdicción del Estado de Baja California, enfocándose exclusivamente a lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POEBC)**, publicado el tres de julio de dos mil catorce publicado en el P.O.

SEXTO.- Que el polígono destinado al **PROYECTO** y para el cual solicita el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (**CUSTF**) en una superficie total de 88, 54.30 m², ubicado en las manzanas 29, 38, 38a y 39, delegación El Sauzal de Rodríguez, municipio de Ensenada, Baja California (**Imagen 1**). En el **Cuadro 1** de este oficio, se reproducen las coordenadas UTM, datum WGS84 de los vértices que conforman la poligonal con la superficie total del **PROYECTO**:

Cuadro 1.- Coordenadas UTM Datum WGS84 del polígono destinado al **PROYECTO**.

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
P1	530862.224	3527899.533	P49	530857.615	3527770.139	P97	530750.447	3527523.210
P2	530845.384	3527919.595	P50	530856.549	3527767.773	P98	530755.187	3527524.849
P3	530827.226	3527905.493	P51	530854.685	3527767.067	P99	530757.427	3527528.338
P4	530817.049	3527896.995	P52	530845.514	3527765.969	P100	530756.958	3527533.303
P5	530799.963	3527879.549	P53	530837.351	3527763.408	P101	530797.735	3527546.962
P6	530782.014	3527856.097	P54	530830.434	3527759.864	P102	530800.966	3527546.739
P7	530749.179	3527805.667	P55	530823.670	3527754.807	P103	530803.691	3527547.814
P8	530719.178	3527759.579	P56	530818.076	3527748.881	P104	530805.507	3527549.565
P9	530689.402	3527713.838	P57	530749.003	3527643.631	P105	530842.339	3527561.903
P10	530668.993	3527682.485	P58	530746.305	3527639.745	P106	530857.438	3527555.289
P11	530653.873	3527658.909	P59	530697.467	3527573.15	P107	530874.854	3527549.772
P12	530578.183	3527542.206	P60	530679.462	3527552.013	P108	530888.849	3527546.828
P13	530569.072	3527528.620	P61	530611.060	3527482.628	P109	530905.470	3527544.949
P14	530558.037	3527514.179	P62	530587.207	3527453.628	P110	530918.964	3527544.674
P15	530544.402	3527498.691	P63	530536.503	3527379.253	P111	530933.840	3527545.663
P16	530533.453	3527487.763	P64	530532.104	3527377.100	P112	530945.676	3527547.433
P17	530522.976	3527478.358	P65	530529.921	3527374.895	P113	530948.710	3527545.761
P18	530511.567	3527469.128	P66	530527.669	3527369.814	P114	530947.730	3527541.436
P19	530499.273	3527460.224	P67	530521.183	3527341.893	P115	530949.315	3527537.101
P20	530487.807	3527452.789	P68	530539.441	3527307.570	P116	530952.144	3527534.741
P21	530473.107	3527444.362	P69	530568.857	3527334.263	P117	530956.902	3527533.988
P22	530456.338	3527436.119	P70	530574.466	3527334.383	P118	530959.014	3527515.235
P23	530441.420	3527429.906	P71	530577.883	3527337.808	P119	531111.192	3527652.601
P24	530423.959	3527423.873	P72	530578.226	3527342.752	P120	531100.103	3527664.82
P25	530401.926	3527418.038	P73	530607.374	3527369.202	P121	531085.039	3527681.948
P26	530379.345	3527413.996	P74	530612.693	3527369.204	P122	531073.697	3527675.762



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
P27	530392.480	3527386.907	P75	530615.964	3527371.962	P123	530926.868	3527649.719
P28	530447.507	3527405.483	P76	530617.028	3527375.906	P124	530917.545	3527648.642
P29	530462.341	3527411.441	P77	530633.489	3527388.519	P125	530908.167	3527649.053
P30	530480.448	3527419.988	P78	530629.635	3527392.766	P126	530898.972	3527650.942
P31	530493.373	3527427.015	P79	530646.757	3527403.128	P127	530890.191	3527654.262
P32	530511.377	3527438.226	P80	530651.105	3527402.758	P128	530882.027	3527658.877
P33	530528.700	3527450.773	P81	530655.508	3527405.986	P129	530874.679	3527664.711
P34	530543.610	3527463.174	P82	530656.494	3527409.460	P130	530868.331	3527671.618
P35	530556.936	3527475.729	P83	530676.437	3527418.571	P131	530863.405	3527679.603
P36	530569.469	3527489.045	P84	530671.718	3527423.771	P132	530862.045	3527682.826
P37	530581.900	3527504.008	P85	530689.371	3527433.537	P133	530859.949	3527690.667
P38	530593.365	3527519.756	P86	530694.016	3527433.232	P134	530859.393	3527696.543
P39	530602.643	3527534.261	P87	530697.775	3527435.838	P135	530858.194	3527746.146
P40	530794.790	3527829.814	P88	530698.969	3527438.497	P136	530876.218	3527745.734
P41	530806.547	3527847.604	P89	530714.504	3527454.001	P137	530875.587	3527771.495
P42	530817.505	3527861.587	P90	530710.547	3527458.362	P138	530873.305	3527865.935
P43	530829.090	3527873.869	P91	530723.064	3527476.825	P139	530872.559	3527872.921
P44	530842.267	3527885.508	P92	530727.239	3527478.595	P140	530870.465	3527880.267
P45	530846.563	3527884.947	P93	530729.478	3527482.701	P141	530864.996	3527890.264
P46	530850.495	3527879.601	P94	530729.237	3527485.929	P142	530861.370	3527895.195
P47	530853.969	3527872.968	P95	530740.575	3527502.652	Superficie = 88,154.30 m ²		
P48	530855.221	3527867.086	P96	530733.614	3527510.323			

La **PROMOVENTE** señala que el **PROYECTO** se encuentra dentro de los límites del denominado Fraccionamiento Colinas del Sauzal, aclarando que fue autorizado por la Secretaría de Administración Urbano del XIX Ayuntamiento de Ensenada al Instituto para el Desarrollo de Inmobiliario y de la Vivienda en el Estado de Baja California (INDIVI), mediante el Acuerdo mediante el cual autoriza al INDIVI la realización del Fraccionamientos COLINAS DEL SAUZAL (ACUERDO), publicado el veintidós de mayo de dos mil nueve en el P.O.

Asimismo, manifiesta la **PROMOVENTE** que mediante un contrato de promesa de compraventa entre la **PROMOVENTE** y el **INDIVI**, se adquieren los derechos de legal posesión para desarrollar la urbanización de los 211 lotes de las manzanas 29, 38, 38a y 39, señalando que de adjunta al DTU-B el referido Contrato de Promesa de Compraventa, del cual esta **SECRETARIA** no tuvo acceso.

Señala la **PROMOVENTE** que el sitio destinado al **PROYECTO** es un terreno natural con vegetación del tipo secundario de matorral costero y se ubica a 150 metros del avance de la obra del denominado fraccionamiento Colinas El Sauzal. Se menciona que el predio se encuentra emplazado en un lomerío con pendientes moderadas y altitudes que varía de los 90 metros a los 150 metros, a los costados dos taludes de pendiente importante y dos cañadas cortas con eje de dirección Este a Oeste que tienen origen en la misma zona del **PROYECTO**.

El desglose por componente del **PROYECTO** que manifiesta la **PROMOVENTE** es el siguiente:

Manzana	No. De lotes	Superficie (m ²)
S-M29	25	3,148.87
S-M38	24	7,283.04
S-M38a	50	10,631.03
S-M39	94	22,678.90



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Total de lotes	193	43,741.84
Validades internas		14,119.28
Subtotal		57,861.11
Camino de acceso		30,293.19
Total		88,154.30

Por lo tanto, se considera que la superficie por afectar de vegetación secundaria de matorral costero, corresponderá a 88,164.30 m². No se considera para el **PROYECTO** superficie de conservación de aprovechamiento restringido, de producción, ni de restauración.

Preparación del sitio y construcción

Se realizará el despalme y la nivelación del terreno por medio de cortes y terraplenes para la totalidad de la superficie destinada al **PROYECTO** (88,154.30 m²). La superficie mensual de despalme será simultánea a los trabajos de nivelación y variará de 1,040 m² a 3,574 m² mensuales. Se incluye el programa correspondiente. Manifiesta la **PROMOVENTE** que los accesos al sitio de interés ya se encuentran habilitados, pero se ampliarán para la movilidad del fraccionamiento.

La **PROMOVENTE** declara que: La remoción de la vegetación, y por tanto el cambio de uso de suelo de terrenos forestales, se realizará sobre toda la superficie del sitio del proyecto que es de 88,154.30 m², 100% de la superficie del sitio del proyecto y 8.44% de la superficie del predio. Y señala que la ejecución será por etapas a lo largo de 36 meses. La superficie mensual de despalme será simultánea a los trabajos de nivelación y variará de 1,040 m² a 3,574 m² mensuales.

Durante la remoción de la vegetación, se ejecutarán las acciones definidas en el Plan de Rescate de la vegetación protegida y de importancia ecológica.

La preparación del sitio incluye la remoción de la vegetación y de la capa superficial del suelo, con un espesor promedio de 10 cm, por medios mecánicos. Se empleará maquinaria pesada del tipo cargador frontal y camiones de volteo para esta actividad. Se llevará a cabo la demarcación de los límites del sitio con señalamientos físicos para que sea fácilmente identificable la zona sujeta a CUSF y no se rebase la superficie autorizada. Se designarán dos áreas en el sitio destinado al **PROYECTO**, el primero para concentrar los residuos y vegetales y el segundo para resguardo de los ejemplares de flora sujetos a rescate.

De manera previa al despalme se realizará un reconocimiento en cada sección para seleccionar y marcar físicamente a aquellos ejemplares de flora que serán rescatados. Ya sea manualmente o con la ayuda de maquinaria se desplantarán los organismos sujetos a rescate y serán trasladados al sitio de resguardo o bien hasta ser trasladados al sitio en que serán reubicados.

La remoción de la vegetación se llevará a cabo en forma unidireccional y paulatina para minimizar la suspensión de partículas de polvos. Se llevará a cabo en secciones de tal forma que se dejará una superficie libre para concentrar los residuos vegetales y para garantizar la movilidad de la maquinaria dentro de los límites del predio.

Las actividades de despalme en la preparación del sitio iniciarán con la remoción de residuos sólidos existentes en el área destinada al **PROYECTO**.

Nivelación del terreno

El sitio destinado al **PROYECTO** se encuentra emplazado en un lamería con pendientes moderadas y altitudes que varían de los 90 a los 160 metros, a los costados dos taludes de pendientes importantes y dos cañadas cortas con eje de dirección Este a Oeste que tiene su origen en la misma zona destinada al **PROYECTO**.

Por lo anterior, se declara que se suavizarán las pendientes dentro del polígono destinado al **PROYECTO** y ampliarán la zona aprovechable para el desarrollo de vivienda, mediante cortes y terraplenes, las altitudes del **PROYECTO** van de los 100 a 130 metros.

Para la nivelación del terreno se emplearán tractores, cargadoras frontales, excavadoras, retroexcavadora, camiones de volteo, compactadoras y motoconformadoras, en forma preferentemente unidireccional y paulatina, generando cortes de hasta 15 metros de altura y terraplenes de hasta 13 metros de altura, y un movimiento de tierras de 1,875,448.63 m³.

Construcción



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

El **PROYECTO** contempla la construcción de los servicios urbanos, instalaciones hidráulicas, de drenaje sanitario, de suministro de energía eléctrica, de alumbrado público, de drenaje pluvial, habilitación de banquetas, y pavimentación de los siguientes lotes del fraccionamiento:

manzana	Lotes	No. De lotes	Superficie
S-M29	Lotes 48 al 72	25	3,148.87
S-M38	Lotes 1 al 24	24	7,283.04
S-M38a	Lotes 1 al 94	50	10,631.03
S-M39	Lotes 1 al 94	94	22,678.90
Total de lotes		193	43,741.84

Se tiene planeado urbanizar una superficie de 14,119.28 m² y se urbanizara las vialidades de acceso al fraccionamiento, con una superficie total de 30,293.19 m², sumando en su totalidad 88,154.30 m².

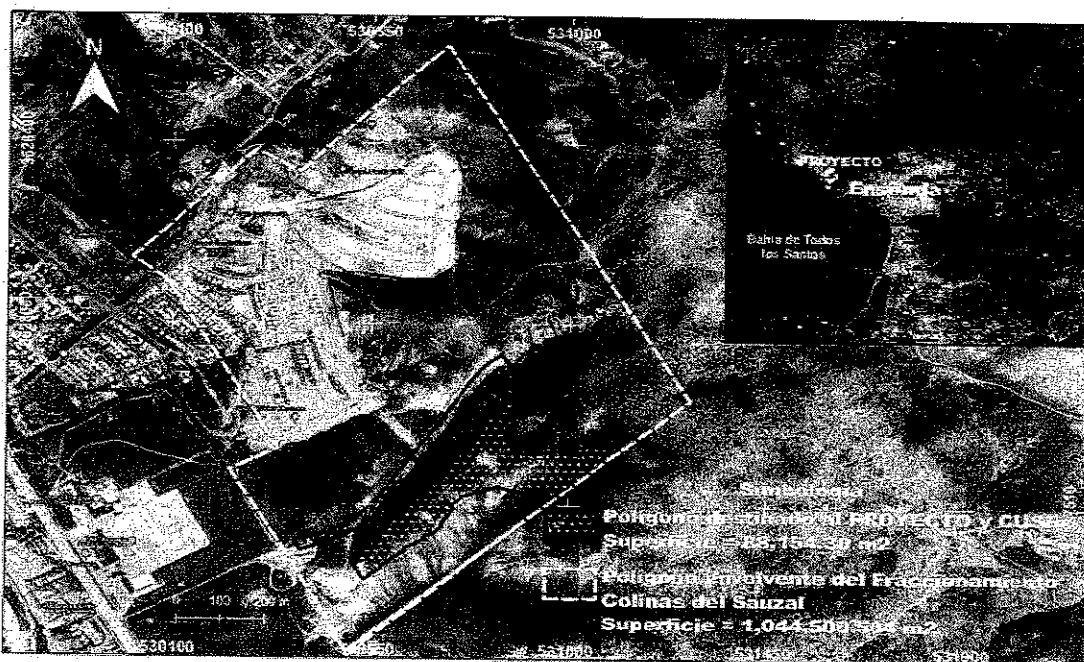


Imagen 1.- Ubicación del polígono del **PROYECTO** y para el cual solicita el **CUSTF**.

En el **Cuadro 2** se reproduce la información presentada en la Tabla III del DTU-B, en donde manifiesta la **PROMOVENTE** que se presenta el desglose del número de organismos por remover y los metros cúbicos totales para cada especie en el área total solicitada para el **CUSTF**. Y declara que: la tabla contiene los resultados para las especies arbustivas y subarbustivas observadas fuera del cuadrante para estas se considero como si un organismo representante de cada una hubiera caído dentro de uno de los cuadrantes.

Cuadro 2.- Vegetación arbustivas y subarbustivas y arboles que se pretende remover.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Nombre científico	Número de organismos a remover	Volumen a remover (m³)
<i>Acalypha californica</i>	702	301.649
<i>Acmispon glaber</i> var. <i>Glaber</i>	1029	55.560
<i>Adenostoma fasciculatum</i>	421	508.875
<i>Adolphia californica</i>	1076	2936.519
<i>Aesculus parryi</i>	187	588.894
<i>Ambrosia chenopodiifolia</i>	2198	980.336
<i>Artemisia californica</i>	1216	54.718
<i>Astragalus trichopodus</i>	94	67.345
<i>Baccharis sarothroides</i>	47	88.858
<i>Bahiopsis laciniata</i>	2806	566.820
<i>Bergerocactus emoryi</i>	187	7.857
<i>Castilleja affinis</i>	47	5.144
<i>Ceanothus verrucosus</i>	47	26.283
<i>Cneoridium dumosum</i>	1684	5.612
<i>Cylindropuntia prolifera</i>	47	0.281
<i>Dudleya inges</i>	94	0.281
<i>Ephedra californica</i>	47	6.080
<i>Eriogonum fasciculatum</i>	2292	1464.331
<i>Euphorbia misera</i>	1777	444.289
<i>Frasinus parryi</i>	514	9002.707
<i>Hazardia berberidis</i>	47	46.767
<i>Hesperoucca whipplei</i>	47	7.717
<i>Heteromeles arbutifolia</i>	655	30080.172
<i>Isocoma menziesii</i>	47	5.238
<i>Malacothamnus fasciculatus</i>	1263	375.027
<i>Malosma laurina</i>	468	3460.761
<i>Mammillaria dioica</i>	94	4.396
<i>Nicotiana glauca</i>	47	4.677
<i>Opuntia littoralis</i>	47	35.075
<i>Rhamnus ilicifolia</i>	1263	136.373
<i>Rhus integrifolia</i>	3320	3320.479
<i>Ribes viburnifolium</i>	327	1178.536
<i>Salvia munzii</i>	6407	1845.251
<i>Sambucus nigra</i>	234	11224.154
<i>Simmondsia chinensis</i>	3320	491.431
<i>Solanum hidsianum</i>	47	9.353
<i>Sphaeralcea ambigua</i>	47	9.353
<i>Xylococcus bicolor</i>	4162	8657.564
Totales	38,349.19	78,287.35



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

En el Cuadro 3, se reproduce la información incluida en la Tabla IV del DTU-B en donde la **PROMOVENTE** explica que se presenta el volumen estimado de herbáceas, que por su forma de crecimiento no le fue posible contar los individuos. Por tal razón, estima que la superficie solicitada en **CUSTF** es un 25%, equivalente a 22,038 m² estaría cubierto por herbáceas.

Cuadro 3.- Vegetación herbácea que se pretende remover.

Nombre científico	Altura promedio (metros)	Porcentaje de cobertura en el ACUS	Superficie que cubre (m ²)	Volumen a remover (m ³)
<i>Avena fatua</i>	1.2	5	1101.929	1322.315
<i>Brassica sp.</i>	0.3	2	440.7715	132.2315
<i>Bromus rubens</i>	0.3	20	4407.715	1322.315
<i>Calystegia macrostegia</i>	0.1	1	220.3858	22.03858
<i>Centaurea melitensis</i>	0.3	25	5509.644	1652.893
<i>Deinandra fasciculata</i>	0.3	30	6611.573	1983.472
<i>Descurainia pinnata</i>	0.3	1	220.3858	66.11573
<i>Dechelostemma capitatum</i>	0.3	1	220.3858	66.11573
<i>Dicranostegia orcuttiana</i>	0.3	1	220.3858	66.11573
<i>Gastidium ventricosum</i>	0.3	3	661.1573	198.3472
<i>Lepidium lasiocarpum</i>	0.1	1	220.3858	22.03858
<i>Marah macrocarpus</i>	0.1	1	220.3858	22.03858
<i>Phacelia cicutaria</i>	0.3	2	440.7715	132.2315
<i>Phalaris canariensis</i>	0.3	1	220.3858	66.11573
<i>Salsola tragus</i>	0.3	1	220.3858	66.11576
<i>Stephanomeria diegensis</i>	1	3	661.1573	661.1573
<i>Stephanomeria virgata</i>	1	2	440.7715	440.7715
			Total	8,242.427

Y se menciona que tomando en cuenta las diversas formas de vida vegetal presentes se estima una remoción de 86,529.77 m³ de material vegetal húmedo, es decir 9815.71 m³ por hectárea. Aclara la **PROMOVENTE** en la estimación no se incluyó a *Hazardia orcutti* pues los individuos de dicha especie se rescatarán previo al despallado para reubicarlos en las ladera o zonas ajardinadas del PROYECTO. Lo anterior, en razón de que se encuentra sujeta a Protección Especial de acuerdo a la NOM-059-SEMARNAT-2010.

SÉPTIMO.- Que el **POEBC** tiene como finalidad regular incidir los usos y las actividades productivas, para la protección del medio ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, con el propósito de fomentar un óptimo equilibrio del territorio orientado a un desarrollo sostenible, y conforme a lo previsto en dicho ordenamiento. De acuerdo al **POEBC**, el sitio destinado al **PROYECTO** incide sobre la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) número 2, polígono 2.a, con clave de unidad paisajística 12.Pb.3.10.a, en el rasgo de identificación Centro de Población de Ensenada, sujeta a una política ambiental de Aprovechamiento Sustentable (Imagen 4); Error! No se encuentra el origen de la referencia. Error! No se encuentra el origen de la referencia, la cual tiene por objeto:

...mantener la integridad funcional del territorio, proporcionando criterios de regulación ecológica para que la utilización de los recursos naturales general 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 ambiental 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 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 su uso para prevenir un crecimiento desmedido de los asentamientos humanos y de las actividades productivas en áreas que presenten riesgos actuales o potenciales



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

para el desarrollo urbano o 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.

OCTAVO.- Que el **POEBC** establece Criterios de Regulación Ecológica por Sector de Actividad (CRE) y Criterios de Regulación Ecológica Generales (CREO), los cuales son lineamientos obligatorios para orientar las acciones de preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al ambiente, mismos que tienen el carácter de instrumentos de la política ambiental. La **PROMOVENTE** presenta en el DTU-A la vinculación de su **PROYECTO** con los CRE y CREG de este ordenamiento jurídico, del cual se transcribe a continuación lo manifestado por la **PROMOVENTE**, así como las observaciones y análisis de esta **SECRETARÍA**:

a) CRE

CRE	Vinculación con el PROYECTO	Observaciones de la SECRETARÍA
SUBURBANO (ASENTAMIENTOS HUMANOS)		
AH 01	La actividad propuesta consiste en la construcción y operación de un fraccionamiento habitacional e infraestructura asociada a estos. El proyecto pretende la conservación de la vegetación natural presente en laderas y las cañadas colindantes al área a desarrollarse. El proyecto ya cuenta con la autorización por parte de la autoridad municipal para la construcción y operación del proyecto. El sitio del proyecto no está cerca de cauces (zona federal) y márgenes de ríos, arroyos, lagos humedales, ni cerca de fallas geológicas activas, formaciones geológicas fracturadas y/o inestables y en la colindancia con la zona federal marítima terrestre.	La PROMOVENTE manifiesta que el polígono destinado al PROYECTO se encuentra dentro de los límites del Fraccionamiento denominado "Colinas del Sauzal" promovido por INDIVI y cuyo ACUERDO fue publicado en el P.O. el veintidós de mayo de dos mil nueve¹. De ahí que, la PROMOVENTE manifiesta que la superficie solicitada para el CUSF es de 88,154.30 m² que representa el 8.44% de una superficie total de 1,044,500.504 m². Sin embargo, esta SECRETARÍA hace las siguientes observaciones: → Es erróneo considerar que solamente el 8.44% (88,154.30 m²) se solicita el CUSF del 100% que corresponde a una superficie total de 1,044,500.504 m² debido a que la PROMOVENTE solamente manifiesta acreditar la superficie que destina para el desarrollo del PROYECTO. → Tal como se observa en la Imagen 1 de este oficio, el polígono con superficie de 1,044,500.504 se encuentra en una considerable superficie impactada por desarrollos habitacionales, por lo que resulta incorrecto declarar que: Dentro del polígono del predio con 1,044,500.504 m² de superficie, tan solo 88,154.30 m² (8.44%) correspondientes a las zonas habitacionales del proyecto. → En el ACUERDO se establece lo siguiente: NOVENO: La presente autorización se otorga a EL URBANIZADOR como un derecho personalísimo y por lo tanto intransferible, por lo que solo surtirá efectos a favor de su titular, para ceder o transferir estos derechos, así como las obligaciones y responsabilidades que se le señalan en este Acuerdo, se requiere la autorización expresa del H. Ayuntamiento de Ensenada, cualquier acto que implique cambio de titularidad de derechos, incluyendo adjudicaciones a favor de terceros, traerá como consecuencia la revocación de esta autorización. La PROMOVENTE no hace referencia en ningún apartado del DTU-B de lo anterior. De manera que, no es procedente el traslado de dominio, a menos que exista la autorización expresa del H. Ayuntamiento de Ensenada, ya que de lo contrario se revocará la autorización. Por otra parte, la PROMOVENTE reconoce como impacto adverso de mayor relevancia la afectación directa a la flora y fauna del predio destinado al PROYECTO, debido a su remoción, afectando organismos de la especie de flora <i>H. orcutii</i> con estado de Protección Especial (Pr) de acuerdo a la NOM-059-SEMARNAT-2010. Por ello, la PROMOVENTE manifiesta la ejecución del Plan de Rescate de 63 individuos identificados para garantizar la conservación de la especie.
AH 03		La PROMOVENTE declara que: En el sitio de emplazamiento del proyecto transcurren dos cañadas las cuales tienen su origen a unos cuantos cientos de metros del polígono envolvente en una zona más elevada de los lomeríos (Fig. 4), por lo cual el caudal de agua que encauzan es bajo pero los taludes de las cañadas cuentan con pendientes importantes, por lo que se realizó un estudio hidrológico para la solución pluvial del proyecto. De acuerdo a dicho estudio el gasto de diseño para la cuenca externa en el periodo de retorno de 15 años es de 2.65 m³ por segundo, mientras que el gasto de diseño de la cuenca interna para un periodo de retorno de tres años es de 4.67 m³ por segundo. Se identifica como impacto potencial adverso importante la obstrucción del cauce de los escurrimientos en las cañadas por el desarrollo del PROYECTO. Por esta razón, la PROMOVENTE propone construir obras pluviales en forma de canales de gaviones y de entubamientos de la corriente por debajo del desarrollo habitacional para preservar la función de conducción de los escurrimientos de las cañadas.

¹ <https://wsxetbc.ebajacalifornia.gob.mx/CdnBc/api/Imagenes/ObtenerImagenDeSistema?sistemaSolicitante=PeriodicoOficial/2009/Mayo&nombreArchivo=Periodico-24-CXVI-2009522-INDICE.pdf&descargar=false>



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

CRE	Vinculación con el PROYECTO	Observaciones de la SECRETARÍA
AH 04	La actividad propuesta consiste en la construcción y operación de un fraccionamiento habitacional e infraestructura asociada a estos.	El PROYECTO no considera construcciones verticales, sino se pretende construir 193 viviendas de tipo unifamiliar, estimando albergar 772 habitantes con una densidad de 4 personas por cada vivienda. Sin embargo, no se proporciona información que permita verificar el cumplimiento del CRE AH 04 acorde a las densidades establecidas en el PDUCE.
AH 05	El proyecto pretende la conservación de la vegetación natural presente en laderas y las cañadas colindantes al área a desarrollarse. El proyecto ya cuenta con la autorización por parte de la autoridad municipal para la construcción y operación del proyecto.	El PROYECTO considera el CUSTF de la superficie de 88,154.30 m ² , es decir, el 100% de la que manifiesta acreditar el legal uso.
AH 06	La actividad propuesta no está relacionada directamente con la conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad sin embargo propone un plan de manejo de residuos que contribuya de manera significativa a prevenir que el proyecto impacte de forma negativa el área donde se ubica. Y se propone un plan de rescate de algunos ejemplares de especies nativas y/o endémicas presentes en el sitio del proyecto, haciendo énfasis en <i>Hazardia orcuttii</i> especie listada en la NOM-059-SEMARNAT-2010.	La PROMOVENTE identifica como impacto potencial adverso importante la obstrucción del cauce de los escurrimientos en las cañadas por el desarrollo del PROYECTO. Por esta razón, la PROMOVENTE propone construir obras pluviales en forma de canales de gaviones y de entubamientos de la corriente por debajo del desarrollo habitacional para preservar la función de conducción de los escurrimientos de las cañadas.
AH 08		Según la PROMOVENTE: El costo de restauración fluctúa entre \$466,000.00 y \$834,647.22 pesos m.n., y el estimado de la inversión es de 600 millones de pesos, lo que económicamente justifica el cambio de uso de suelo. Sin embargo, no ofrece las garantías económicas señaladas en el criterio AH 08.
AH 09		
AH 10	La actividad propuesta consiste en la construcción y operación de un fraccionamiento habitacional e infraestructura asociada a estos. El proyecto pretende la conservación de la vegetación natural presente en laderas y las cañadas colindantes al área a desarrollarse. El proyecto ya cuenta con el ACUERDO de autorización para llevar a cabo el fraccionamiento en parte Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de tipo residencial para la promoción de construcción de vivienda de interés social y en parte de vivienda Unifamiliar de tipo residencial para la construcción vivienda media. Dicho ACUERDO fue publicado el 22 de mayo de 2019 en el Periódico Oficial del Estado de Baja California. Ver Anexo III. La actividad propuesta no está relacionada directamente con la conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad sin embargo propone un plan de manejo de residuos que contribuya de manera significativa a prevenir que el proyecto impacte de forma negativa el área donde se ubica. Y se propone un plan de rescate de algunos ejemplares de especies nativas y/o endémicas presentes en el sitio del proyecto, haciendo énfasis en <i>Hazardia orcuttii</i> especie listada en la NOM-059-SEMARNAT-2010.	La PROMOVENTE manifiesta que el polígono destinado al PROYECTO se encuentra dentro de los límites del Fraccionamiento denominado "Colinas del Sauzal" promovido por INDIVI y cuyo ACUERDO fue publicado en el P.O. el veintidós de mayo de dos mil nueve. De ahí que, la PROMOVENTE manifiesta que la superficie solicitada para el CUSF es de 88,154.30 m ² que representa el 8.44% de una superficie total de 1,044,500.504 m ² . Sin embargo, esta SECRETARÍA hace las siguientes observaciones: → Es erróneo considerar 88,154.30 m ² para el CUSF dentro de una superficie total de 1,044,500.504 m ² , ya que dicha superficie es el total de la destinada al presente PROYECTO y no corresponde a la superficie total referida en el mencionado ACUERDO publicado en el P.O. → Tal como se observa en la Imagen 1 de este oficio, el polígono con superficie de 1,044,500.504 se encuentra en una considerable superficie impactado por desarrollos habitacionales, por lo que resulta incorrecto declarar que: Dentro del polígono del predio con 1,044,500.504 m ² de superficie, tan solo 88,154.30 m ² (8.44%) correspondientes a las zonas habitacionales del proyecto. → En el ACUERDO se establece lo siguiente: <i>NOVENO: La presente autorización se otorga a EL URBANIZADOR como un derecho personalísimo y por lo tanto intransferible, por lo que solo surtirá efectos a favor de su titular, para ceder o transferir estos derechos, así como las obligaciones y responsabilidades que se le señalan en este Acuerdo, se requiere la autorización expresa del H. Ayuntamiento de Ensenada, cualquier acto que implique cambio de titularidad de derechos, incluyendo adjudicaciones a favor de terceros, traerá como consecuencia la revocación de esta autorización.</i> La PROMOVENTE no hace referencia en ningún apartado del DTU-B de lo anterior. De manera que, no es procedente el traslado de dominio, a menos que exista la autorización expresa del H. Ayuntamiento de Ensenada, ya que de lo contrario se revocará la autorización. Por lo antes expuesto, es evidente que el PROYECTO SE CONTRAPONA al CRE AH 10, en virtud de que el porcentaje solicitado para el cambio de uso de suelo forestal deberá ser menor al 30%, y se deberá conservar el 70% restante; el PROYECTO realmente solicita el CUSTF del 100%, es decir 88,154.30 m ² , superficie que acredita tener legal posesión a través del Contrato de Promesa de Compra-venta. La PROMOVENTE solamente manifiesta que conservará la vegetación natural presente en las laderas y las cañadas en donde precisamente no es conveniente el desarrollo habitacional por su topografía.
AH 11		Según la PROMOVENTE: El costo de restauración fluctúa entre \$466,000.00 y \$834,647.22 pesos m.n., y el estimado de la inversión es de 600 millones de pesos, lo que económicamente justifica el cambio de uso de suelo. Sin embargo, no ofrece las garantías económicas señaladas en el criterio AH 11. Por lo tanto, no cumple con este criterio.
AH 12		
AH 14		El área destinada al PROYECTO se ubica dentro de los límites del polígono del PDUCE. Sin embargo, de conformidad con lo establecido en la Carta Urbana del PDUCE-E aproximadamente 20471.83 m ² de una superficie total de 88,000 m ² , es de Reserva Territorial Conservación (Cauces - Cañadas), en el citado programa. También se establece que dicho uso queda excluido de la posibilidad de ser propuesto para cambio de uso de suelo, y no se permitirá ningún uso sobre los arroyos, cauces y cañadas. Por lo tanto, incumple con el CREAH 14.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

CRE	Vinculación con el PROYECTO	Observaciones de la SECRETARÍA
AH 15		
AH 16	Para el manejo de residuos de manejo especial se propone contar con contenedores clasificados por tipo de residuo y serán dispuestos de conformidad con el plan de manejo correspondientes (ver medidas de mitigación).	
DISMINUCIÓN DE HUELLA ECOLÓGICA		
HE 01	El proyecto cumple con lo señalado por este criterio ya que el sitio del proyecto no se ubica en una zona de riesgo. No contempla ninguna afectación a cuerpos de agua o acuíferos. El predio de interés tampoco se ubica sobre humedales, ni es colindante con actividades riesgosas, ni se ubica cercano a un sitio de disposición final de residuos sólidos en funcionamiento.	No se concuerda con la PROMOVENTE respecto a su vinculación con el criterio HE 02. De acuerdo con el Atlas de Riesgo de Baja California el predio destinado al PROYECTO colinda hacia el suroeste con la Terminal de Almacenamiento y Reparto de PEMEX, cuya actividad es altamente riesgosa debido a que se identifica como empresas que usan sustancias peligrosas. Por lo tanto, no se cumple con el CRE HE 02.
HE 02		
HE 03	Ninguna de las sustancias o compuestos empleados en las que se encuentran contenidas en los listado de actividades consideradas como altamente riesgosas.	
HE 04	En el diseño se emplearán luminarias que son ahorradores de energía tipo led y los sanitarios son de bajo consumo de agua.	Como parte de las estrategias ecológicas en materia de energía, y ante la necesidad de reducir las emisiones contaminantes, el cuidado de los recursos naturales y la planeación a futuro de manera sustentable siendo obligación de la PROMOVENTE la utilización de tecnologías limpias que permitan disminuir el impacto al medio ambiente y los programas para el uso eficiente de la energía. Sin embargo, en el DTU-B no se encontraron acciones de adaptación y mitigación ante el cambio climático identificadas en materia de energía.
HE 05		
HE 06		
HE 07		
HE 08		
HE 09		
HE 10		La PROMOVENTE no demuestra como dará cumplimiento a la presente directriz, pues no señala las tecnologías y prácticas de manejo para un uso eficiente de agua, así como las acciones para reducir la pérdida de agua. Cabe destacar que la demanda de agua que puede tener el desarrollo inmobiliario vendría agudizar los ya graves problemas de desabasto de agua en esa zona de la ciudad de Ensenada.
HE 11	El proyecto propuesto no está relacionado con actividades de recarga artificial de acuíferos. Por tanto este lineamiento no aplica al proyecto propuesto.	
HE 12	Bajo ninguna circunstancia se descargará agua a la vía pública, las aguas residuales sanitarias serán descargadas al sistema de drenaje municipal. No se generarán aguas de procesos.	
HE 13	No se contará con sistema de tratamiento de aguas residuales, en relación al alcantarillado sanitario se establece que el desarrollador deberá construir el colector sanitario denominado 4 Milpas con sus pozos de visita para instalar la tubería con el diámetro para de un proyecto integral de la zona, y en su conexión con la planta de tratamiento de aguas residuales de El Sauzal con la capacidad requerida por la cuenca.	
HE 14	Para el manejo de residuos de manejo especial se propone dotar al desarrollo con contenedores clasificados por tipo de residuo. Los residuos recolectados serán dispuestos de conformidad con el plan de manejo desarrollado.	
HE 15	Se contará con macetas donde se utilizará preferentemente plantas, compradas en viveros locales, que además de considerarse por sus valores ornamentales se considerarán por sus cualidades utilitarias como la capacidad.	
CONSERVACIÓN		
CON 01	El presente documento pretende obtener la autorización ambiental y forestal para llevar a cabo las actividades propuestas.	La PROMOVENTE sometió ante la SEMARNAT la solicitud del CUSTF, a través del DTU-B, atendiendo en principio lo establecido en el presente criterio. Sin embargo, en opinión de esta SECRETARÍA, el PROYECTO contraviene el presente criterio debido a que señala a que la superficie por afectar de vegetación secundaria de matorral costero es de 88,154.30.00 m ² , lo que correspondería al 100% de la superficie forestal y total del predio destinado al PROYECTO. Por lo que de ninguna manera cumple con el porcentaje del umbral de fragmentación (20%) y extinción (40%) que señala el presente criterio. Además, este criterio establece que del 60 al 80% de la superficie del predio deberá mantener su vegetación, misma que estará distribuida en el perímetro del predio para que estén en contacto con la vegetación de los predios colindantes y se constituyan redes de ecosistemas que le den conectividad biológica al paisaje.
CON 02	El sitio del proyecto no queda incluido ni cerca de ningún área natural protegida.	
CON 03	La actividad propuesta no está relacionada directamente con la conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad sin embargo	
CON 04		

² <http://www.proteccioncivilbc.gob.mx/Atras/BajaCalifornia.html> consultado 31 de agosto de 2023



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

CRE	Vinculación con el PROYECTO	Observaciones de la SECRETARÍA
CON 05	<i>propone un plan de manejo de residuos que contribuya de manera significativa a prevenir que el proyecto impacte de forma negativa el área donde se ubica. Y se propone un plan de rescate de algunos ejemplares de especies nativas y/o endémicas presentes en el sitio del proyecto, haciendo énfasis en Hazardia arcuttii especie litada en la NOM-059-SEMARNAT-2010.</i>	
HIDROLÓGICO (MANEJO DE AGUA)		
HIDRO 01	<i>Por el sitio del proyecto no cruzan escurrimientos superficiales. Además el proyecto propuesto no está relacionado con actividades de rectificación de cauces, ni la modificación y ocupación de los cauces de los arroyos. El sitio del proyecto no queda dentro ni cerca de la región del delta del río Colorado. El drenaje público sanitario estará separado del drenaje pluvial.</i>	Aproximadamente 20,471.86 m ² del polígono destinado al PROYECTO, se ubican dentro del área identificada de Conservación (Cauces-Cañadas), tal como se observa en la Imagen 2 de esta opinión. La misma PROMOVENTE reconoce como un impacto potencial adverso importante la obstrucción del cauce de los escurrimientos de las cañadas como consecuencia de la urbanización. Es por ello que como medida preventiva proyecta la construcción de obras pluviales en forma de canales de gaviones y de entubamientos de la corriente por debajo del desarrollo habitacional, concluyendo que con tal medida preservará la función de conducción de los escurrimientos de las cañadas. Pero el PDUCPE establece claramente que: • Los arroyos, cauces y cañadas son reconocidos en la Carta Urbana como uso de conservación y no se permitirá ningún uso sobre ellos.
HIDRO 02		
HIDRO 03		
HIDRO 04		
HIDRO 05		
HIDRO 06		
HIDRO 07		
HIDRO 08		

b) Que con relación a los CREG del POEBC que aplican al PROYECTO, se tiene lo siguiente:

CREG	Vinculación con el PROYECTO	Observaciones de esta SECRETARÍA
Desarrollo de Obras y Actividades		
1	<i>Se dará cumplimiento a la legislación ambiental aplicable, entre otras cosas se implementará un plan de manejo de RME durante la etapa de construcción, luminarias ahorradoras tipo LED y sanitarios ahorradores. Los residuos peligrosos se dispondrán a través de un prestador de servicios autorizado</i>	Con respecto al PDUCPE la PROMOVENTE declara lo siguiente: III.5. Planes o programas de desarrollo urbano (PDU) De acuerdo a la Carta urbana del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada -PDUCPE- (2030). El predio donde se localiza el proyecto, está ubicado dentro los límites de dicho centro de población (Fig. 22), como se observa en la figura, el sitio del proyecto queda comprendido en el Sector Sauzal (S). Subsector 5.8 al cual se le asigna como uso de suelo predominante el comercial-industrial, sin embargo, el mismo PDUCPE propone como reserva territorial con el uso de suelo habitacional y como zona condicionada al desarrollo para el sitio donde se ubica el proyecto. Así mismo se observa una cañada sobre la cual se construirán obras pluviales para conservar el flujo de las escorrentías, salvaguardando su servicio ambiental. III.5.1 Factibilidad de uso de suelo El proyecto cuenta con el ACUERDO de autorización para llevar a cabo el fraccionamiento en parte Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de tipo residencial para la promoción de construcción de vivienda de interés social y en parte de vivienda Unifamiliar de tipo residencial para la construcción de vivienda media, por lo que en su momento contó con el dictamen de uso de suelo correspondiente, y al momento es congruente con las disposiciones de uso de suelo municipales. Dicho ACUERDO fue publicado el 22 de mayo de 2009 en el Periódico Oficial del estado de Baja California. Ver Anexo III. Sin embargo, el citado ACUERDO únicamente hace referencia al INDIVI como el URBANIZADOR. Como ya se señaló, en el noveno acuerdo la autorización es un derecho personalísimo e intransferible y para transferir los derechos se requiere autorización expresa del H. Ayuntamiento de Ensenada y como consecuencia la revocación de la autorización en caso de que se cedan o transfieran dicha autorización. Asimismo, con fundamento en los artículos 1, 7, 10 y 21 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California (LDU), publicada en el P.O. número 26, de fecha veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y cuatro, es atribución de esta SECRETARÍA como autoridad en materia de Desarrollo Urbano vigilar el cumplimiento del PDUCPE. Por tal razón, y de acuerdo con el sistema de información geográfica utilizado por esta SECRETARÍA, se hace constar que aproximadamente 20,471.86 m ² del polígono destinado al PROYECTO, se ubican dentro del área identificada de Conservación (Cauces-Cañadas), tal como se observa en la Imagen 2 de esta opinión. Y en el PDUCPE se señala que: Los arroyos, cauces y cañadas son reconocidos en la Carta Urbana como uso de conservación y no se permitirá ningún uso sobre ellos.
2		



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

3		La PROMOVENTE no demuestra cómo su PROYECTO es compatible con este criterio, toda vez que, de conformidad con lo establecido en la Carta Urbana del POUCP-E , el uso de suelo del área destinada al PROYECTO es de Reserva Territorial Conservación (Cauces - Cañadas) , en el citado programa, también se establece que dicho uso queda excluido de la posibilidad de ser propuesto para cambio de uso de suelo, y no se permitirá ningún uso sobre los arroyos, cauces y cañadas. De acuerdo al Atlas de Peligros de Baja California, la Terminal de Almacenamiento y Reparto de PEMEX, se identifica como una de las empresas que usan sustancias peligrosas, con actividad altamente riesgosa, misma que colinda hacia el noroeste con el predio destinado al PROYECTO .
6	El sitio del proyecto no queda incluido en ninguno de estos supuestos.	No se concuerda con la PROMOVENTE , debido a que se manifiesta que el predio destinado al PROYECTO se encuentra emplazado en un lomerío con pendientes moderadas y altitudes que varían de los 90 a los 160 metros, a los costados dos taludes de pendientes importantes y dos cañadas cortas con eje de dirección de Este a Oeste que tienen su origen en la misma zona del PROYECTO .
8	Por el sitio del proyecto no cruza ningún escurrimiento superficial y de conformidad con la bibliografía tampoco queda inmerso en un corredor biológico.	
9	Se dará cumplimiento a la legislación ambiental aplicable, entre otras cosas se implementará un plan de manejo de RME, luminarias ahorradoras tipo LED y sanitarios ahorradores.	
Manejo Integral y Gestión de Residuos		
1	En este documento se evalúa la operación y abandono del proyecto.	
2	Los residuos sólidos de manejo especial (RME) que se generan durante la etapa de construcción son contenidos en tanques metálicos en una zona determinada para tal fin. Se implementará un plan de manejo que consiste en clasificar las RME, algunos son reutilizados; otros son vendidos a plantas recicladora; y otros más son dispuestos, por un prestador de servicios acreditado para este fin, en el relleno sanitario autorizado.	
3	Los RME que se generan durante la operación serán manejados y dispuestos por la autoridad municipal a través del sistema de recolección de basura municipal.	
4	Los residuos peligrosos que se generen durante la construcción se guardarán en un almacén temporal destinado a este fin hasta ser dispuestos a través de una empresa acreditada, siempre cumpliendo con las disposiciones y regulaciones ambientales vigentes al respecto.	
5	En caso de que se incurriera en daño ambiental tal como es reconocido por la legislación vigente aplicables se procederá de conformidad con lo indicado por la autoridad competente.	
6	La actividad propuesta no está relacionada con la industria maquiladora, por tanto el presente criterio no le aplica.	
8	Los residuos peligrosos se guardarán en un almacén temporal destinado a este fin hasta ser dispuestos a través de una empresa acreditada, siempre cumpliendo con las disposiciones y regulaciones ambientales vigentes al respecto.	
12	El manejo y disposición de los diferentes tipos de residuos a generarse se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. En el apartado de medidas de mitigación se presenta el plan de manejo.	
13	En ningún momento se llevará a cabo la quema de ningún tipo de residuos.	
14	Para la etapa operativa se propone la implementación de un programa de manejo de residuos que facilite y favorezca las acciones de reducción, reúso y/o reciclaje de forma permanente. Se hará hincapié en la concientización de los trabajadores sobre el uso racional de los recursos y la adecuada disposición de los residuos considerando las opciones de reducción, reúso y/o reciclaje. Los residuos de manejo especial serán clasificados, algunos podrán ser reutilizados; otros serán vendidos a plantas recicladora; y otros más serán dispuestos, por un prestador de servicios acreditado para este fin, en el relleno sanitario autorizado.	
Recurso Agua		
1	El proyecto cuenta con el ACUERDO de autorización para llevar a cabo el fraccionamiento en parte Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de tipo residencial para la promoción de construcción de vivienda de interés social y en parte de vivienda Unifamiliar de tipo residencial para la construcción de vivienda media. Dicho ACUERDO fue publicado el 22 de mayo de 2009 en el Periódico Oficial del Estado de Baja California. Ver Anexo III.	El desarrollo inmobiliario agravará los problemas de desabasto de agua en esa zona de la ciudad. Esta SECRETARÍA no tuvo acceso a la factibilidad para el abastecimiento de agua potable y drenaje sanitario que menciona la PROMOVENTE .
2		
3		
4		
5		
6		
7		



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

8	El proyecto cuenta con la factibilidad de organismos operador del agua municipal para el suministro de agua y para el drenaje sanitario. El proyecto hidráulico contempla la instalación de tanques reguladores, sistemas de bombeo, válvulas, y tuberías, que garantizan el suministro a la población calculada. Se recomendará que para la construcción de las viviendas se considere la instalación de dispositivos ahorradores de agua. El proyecto sanitario considera la instalación de la red de alejamiento de aguas negras y su conducción hasta la planta de tratamiento de aguas residuales de El Sauzal operada por la CESPE y para lo cual ya se cuenta con factibilidad.	
9		
10		
11		
12		
Manejo y Conservación de Recursos Naturales		
2		
3	El sitio del proyecto se ubica dentro de los límites del centro de población de la ciudad de Ensenada. Y se cuenta con la autorización municipal para la construcción y operación del fraccionamiento. El proyecto cuenta con el ACUERDO de autorización para llevar a cabo el fraccionamiento en parte Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar de tipo residencial para la promoción de construcción de vivienda media. Dicho ACUERDO fue publicado el 22 de mayo de 2009 en el Periódico oficial del Estado de Baja California. Ver Anexo III. El presente documento es parte de la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental y forestal para la construcción y operación del fraccionamiento propuesto.	Aunque el polígono destinado al PROYECTO se consideró dentro del multicitado ACUERDO, es necesario recalcar que quién promueve el PROYECTO es la PROMOVENTE no INDIVI.
4	Ver apartado de evolución de impactos ambientales.	
11		
15		
16	El sitio del proyecto se ubica dentro de los límites del centro de población de la ciudad de Ensenada. Y se cuenta con la autorización municipal para la construcción y operación del fraccionamiento. La actividad propuesta no está relacionada directamente con la conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad sin embargo propone un plan de manejo de residuos que contribuya de manera significativa a prevenir que el proyecto impacte de forma negativa el área donde se ubica. Y se propone un plan de rescate de algunos ejemplares de especies nativas y/o endémicas presentes en el sitio del proyecto, haciendo énfasis en <i>Hazardia orcutti</i> especie listada en la NOM-059-SEMARNAT-2010.	
Desarrollo Urbano		
4	El sitio del proyecto se ubica dentro de los límites del centro de población de la ciudad de Ensenada. Y se cuenta con la autorización municipal para la construcción y operación del fraccionamiento.	Esta SECRETARÍA no tuvo acceso a ninguna autorización municipal para la construcción y operación del fraccionamiento otorgada a la PROMOVENTE. Aproximadamente 20,471.86 m² de la superficie destinada al PROYECTO (88,154.30 m²), se ubican dentro del área identificada como Reserva Territorial de Conservación (Cauces-Cañadas) de acuerdo al PDUCE, tal como se observa en la Imagen 2 de este oficio. En el citado programa, también se establece que no se permitirá ningún uso sobre los arroyos, cauces y cañadas.
14 y 15	Se colocarán recipientes cerca de la zona de generación de los residuos, y se separará por tipo de residuo a fin de valorizarlos conforme corresponda y minimizar el volumen de residuos dispuestos en el relleno sanitario. Al menos se separan los siguientes: orgánicos, papel y cartón, aluminio, PET, mangueras de plástico, geomembranas, vidrio y madera. Estos residuos serán transportados por una empresa acreditada. Se integrará un Centro de Valoración de Residuos Vegetales, ya que en particular aquellos generados durante la elaboración de vino pueden ser aprovechados por empresarios de la región para la fabricación de artículos de higiene personal, cosméticos y ornamentales, estas acciones permitirán la clasificación, reúso y reciclamiento de los residuos de manejo especial. Las aguas residuales generadas en las zonas vinícolas y turísticas serán tratadas en sistemas de tratamiento de aguas residuales cuyas descargas cumplirán con los límites máximos permisibles de la NOM-001-SEMARNAT-1996 y posteriormente se usarán en el riego agrícola. Los residuos sólidos serán dispuestos a través de la empresa Recolectora de Desechos y Residuos King Kong S.A. de C.V. Recolectora de Desechos y Residuos King Kong S.A. de C.V.	



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23



Imagen 2.- Ubicación del polígono destinado al PROYECTO con respecto a las áreas o zonas de Reservas Territoriales del PDUCE.

En mérito a lo expuesto y con fundamento en los artículos 1, 4 párrafo quinto, y 27 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; artículos 53, 54 y 55 de la **LFPA**; artículos 1, 19 BIS, 20 BIS, 28 primer párrafo fracción VII y 30 primer párrafo de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**; artículos 5 inciso O, y 25 del **RLGEEPA-MEIA**; artículos 30 fracción XVI y 46 fracciones II, IV, VIII, X y XXVI de la **LOPE**; artículos 1 fracción VIII, 8 fracciones XI y XVI, 26, 28, 29, 35 y 51 de la **LPAB**; artículos 1, 7, 10 y 21, de la **LDU**; en los **CRE** y **CREG** del **POEBC**; y artículo 1, 3 fracciones I y II inciso E, artículo 7 fracción XIII; artículo 3 8 fracción V del **Reglamento Interno de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable (RISMADS)**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno; y demás disposiciones legales aplicables, esta **SECRETARÍA**, procede a emitir la siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

PRIMERO.- Derivado del análisis de la información contenida en la **DTU-B**, del proyecto **"URBANIZ MANZANAS 29, 38, 38a, y 39 DEL FRACCIONAMIENTO COLINAS DEL SAUZAL"**, promovido por la moral **ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MÉXICO, S.A. DE C.V.**, con pretendida ubicación en las manzanas 29, 38a y 39, delegación El Sauzal de Rodríguez, en la ciudad y municipio de Ensenada, Baja California, y de conformidad con lo antes expuesto, esta **SECRETARÍA** determina que el **PROYECTO** se **CONTRAPONA** a los **CRE AH 10, AH 14, HE 02 y CON 01**; y los **CREG 1, 2 y 3** referente a **Desarrollo de Obras y Actividades del POEBC**, cuyas razones fueron expuestas en los incisos a) y b) del considerando **OCTAVO** del presente proveído.

Que el 16 de octubre del 2023, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio No. **SPARN/DGGFSOE/418/2702/2023** de fecha 25 de septiembre del 2023, mediante el cual la **Subsecretaria de Política Ambiental y Recursos Naturales (Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico)**, emitió Opinión Técnica relativa al proyecto **"Urbanización de las manzanas 29, 38, 38a y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal"**, con pretendida ubicación en la Delegación Municipal del Sauzal de Rodríguez, Municipio de Ensenada, Baja California, se emite la siguiente opinión:

Este proyecto tiene como objetivo llevar a cabo un Cambio de Uso de Suelo en un polígono de **88,154.30 m²**, que actualmente está cubierto por vegetación secundaria de matorral xerófilo, la cual será removida en su totalidad. En este polígono, se planea la lotificación y construcción de edificaciones destinadas a uso habitacional, incluyendo viviendas unifamiliares y multifamiliares, así como la creación de vialidades locales e instalación de redes generales y de servicios. Además, es importante destacar que en esta área se encuentra presente la especie de flora conocida como **Hazardia orcuttii**, la cual está catalogada como en peligro de extinción (P) según la **NOM-059- SEMARNAT-2010**. Por último, es



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

relevante señalar que el polígono seleccionado para la ejecución del proyecto de urbanización presenta una alta fragilidad debido a su ubicación con relación al relieve del terreno.

De acuerdo con las coordenadas reportadas en el DTU-B, el proyecto se encuentra regulado por el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POEBC), publicado en el Periódico Oficial del Estado el 03 de julio de 2014, en donde en particular le aplican las regulaciones de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 2a con política ambiental de **aprovechamiento sustentable**. Asimismo, se encuentra regulado por la UGA terrestre **T01_NBC "Norte de Baja California"** del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte (POEMR-PN), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 09 de agosto de 2018; sin embargo, este únicamente será un referente ya que la parte regional de dicho programa aún no ha sido decretada.

Conforme a la información contenida en el DTU-B, se ha detectado que no se incluyen los lineamientos relacionados con la UGA 2a, que condicionan la autorización de fraccionamientos, así como las restricciones sobre el desmonte y/o despalle de vegetación primaria, secundaria y de pastizales. Además, se han observado inconsistencias en la vinculación del contenido textual de los Criterios de Regulación Ecológica (CRE) presentados por el promovente en comparación con los CRE establecidos en el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California, lo que revela una alteración de la información a favor del proyecto. Además, estos CRE limitan las actividades propuestas en el proyecto de urbanización.

A continuación, se presentan los lineamientos y CRE que restringen el desarrollo del proyecto, junto con una lista de los CRE que han sido objeto de modificaciones por parte del solicitante.

Lineamientos del POEBC:

L3.- ASENTAMIENTOS HUMANOS. El 700% de los fraccionamientos para vivienda urbana se construyen dentro del fondo legal definido en el Programa de Desarrollo Urbano de los centros de población Vigente y se conserva el 20% de la vegetación en el perímetro de estos proyectos.

L5.- VEGETACIÓN. El 90% de la vegetación primaria y secundaria se mantiene sin cambios hacia otros usos del suelo.

L7.- PASTIZALES. Se mantiene la superficie de pastizales.

Por otro lado, los CRE que no atiende el promovente son:

AHO1.- El territorio del fondo legal destinado a la creación de nuevas viviendas e infraestructura asociada, deberá ser abierto preferentemente a grupos de fraccionamientos para intervenir de manera ordenada. Cada fraccionamiento deberá mantener en su perímetro una franja de vegetación nativa de al menos 5 m 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 los hábitats propicios en el perímetro del predio y en sus áreas para los jardines y los de fauna en hábitats similares a las que ocupan comúnmente y que no estén afectados por las actividades humanas.

AH10.- Cuando, por excepción, se otorguen cambios de uso de suelo forestal (vegetación primaria y secundaria) para las actividades sectoriales, éste deberá ser menor al 30% -entre los umbrales de fragmentación y de extinción- de la superficie del predio del proyecto. La superficie remanente (70% de la superficie del predio) deberá mantener su vegetación, misma que estará distribuida en el perímetro del predio para que estén en contacto con la vegetación de los predios colindantes y se constituyan redes de ecosistemas que le den conectividad biológica al paisaje. 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. Cuando en el predio se encuentren, cuevas, manantiales, lagos, humedales, ríos, arroyos o agregaciones de especies con estatus de conservación comprometida, se deberá mantener la vegetación en su perímetro y ésta mantendrá una continuidad con la vegetación del perímetro del predio.

HE13.- Cualquier edificación mayor a 2500 m² debe contar con una planta de tratamiento de aguas residuales de nivel terciaria que remueva, al menos, la demanda bioquímica de oxígeno, sólidos suspendidos, patógenos, nitrógeno y fósforo, sustancias refractarias como detergentes, fenoles y pesticidas, remoción de trazas de metales pesados y de sustancias inorgánicas disueltas y un sistema de tratamiento de lodos y/o un contar con una empresa certificada que se encargue de su recolección y tratamiento.

De manera precisa se mencionan los CRE fueron alterados:

AHO3.- Para minimizar los daños y pérdida de viviendas e infraestructura, debido a fenómenos meteorológicos intensos, inundaciones, deslizamientos y terremotos se evitará la construcción en zonas de riesgo tales como: cauces (zona federal) y márgenes de ríos, arroyos, lagos, humedales y barrancos, sitios colindantes con pendientes mayores a 75% (el promovente modifica el valor a 30%), fallas geológicas activas, formaciones geológicas fracturadas y/o inestables y en la colindancia con la zona federal marítimo terrestre.



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

AH05.- La relación superficie de área verde/población, tendrá una razón de al menos 72 m² (el promovente modifica el valor a 09 m²) por cada habitante. Se contabilizará la superficie de vegetación nativa que se conserve en el perímetro del predio.

En virtud de que el proyecto denominado "Urbanización de las manzanas 29, 38, 38a y 39 del Fraccionamiento Colinas del Sauzal" no cumple con los lineamientos relacionados con la preservación de la vegetación primaria y secundaria (L3, LS y L7), ni con los criterios de regulación ecológica (AH01, AH10 y HE13), y además altera ciertos elementos del documento original (criterios AH03 y AH05 del POEBC), esta Dirección General concluye que el proyecto no es congruente.

Que el 6 de noviembre del 2023, se recibió en esta Unidad Administrativa, el **oficio A2304737MX** de fecha 31 de octubre del 2023, mediante el cual la **Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural de Gobierno del Estado** emitió opinión técnica relativa al proyecto **"Urbanización de las manzanas 29, 38, 38ª y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal"**, con pretendida ubicación en las manzanas 29, 38, 38ª y 39 del fraccionamiento Colinas del Sauzal, Delegación Municipal del Sauzal de Rodríguez, Municipio de Ensenada, Baja California. Al respecto se emitió lo siguiente:

Con base a la información presentada y de solicitud **NO SE TIENEN** registros de incendios forestales en los polígonos presentados en el DTU Modalidad B a lo largo de las manzanas mencionadas en la Bitácora 02/MC-0104/08/23, por otro lado, y revisando el tema de las especies forestales y su manejo cabe mencionar que no se encuentran especies que sean afectadas en dicho segmento.

Por lo tanto, a la Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural en Baja California da por hecho las acciones encaminadas a proteger la flora que comprende el sitio y aprueba el seguimiento de dicho proyecto.

ANÁLISIS TÉCNICO

VI. Que en cuanto a los principales impactos ambientales que se generarán por la realización del proyecto y las medidas de mitigación propuestas por la promovente, se tiene lo siguiente:

Etapa en que se ejerce el I.A.	Impacto al que va dirigida la acción	Descripción de la medida de prevención, mitigación, restauración, compensación	Tiempo a instrumentarse
Durante toda la etapa de remoción de la vegetación	Pérdida de la cubierta vegetal del sitio del proyecto. Afectación a la composición de flora: entre estas la especie bajo protección especial en la norma oficial mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010: <i>Hazardia orcuttii</i> . Pérdida de hábitat para la fauna, desplazamiento de especies hacia sitios colindantes.	Mediante topografía se delimitarán los vértices del polígono sujeto a CUS. Se marcará dicha delimitación físicamente (p.e. estacas, postes, banderas, etc.), con el objeto de que no se afecte organismo alguno de las áreas colindantes. El encargado de obra con los operadores de la maquinaria deberá realizar un recorrido para identificar la señalización, así como los límites del predio. Queda prohibido el tránsito por cualquier otra área, brecha o vialidad distinta a las que se determinen para el proyecto, ya sea que se transite a pie (salvo en las actividades de rescate), en vehículo, camión o con maquinaria pesada. Queda prohibida la extracción, corte o cualquier tipo de daño a cualquier organismo de flora o de fauna de cualquier otro sitio distinto al predio del proyecto. Se les brindará capacitación sobre la especie protegida, <i>Hazardia orcuttii</i> , para que puedan identificar esta especie y darles un adecuado manejo conforme lo establezca el Plan de rescate correspondiente. Queda prohibido cazar, perseguir, manipular o ingerir cualquier organismo de fauna que se localice en el sitio del proyecto o fuera de éste. Únicamente se desplantarán en forma manual aquellas especies y organismos etiquetados previamente como sujetos de rescate y reubicación con base en los lineamientos del Plan de rescate.	Durante la etapa de remoción de vegetación.

Etapa en que se ejerce el I.A.	Impacto al que va dirigida la acción	Descripción de medidas de prevención mitigación, restauración, compensación	Tiempo a instrumentarse
--------------------------------	--------------------------------------	---	-------------------------



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Durante toda la etapa de despálme (remoción de la vegetación)	Pérdida de la cubierta vegetal del sitio del proyecto. Afectación a la composición de flora: entre estas la especie bajo protección especial en la norma oficial mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010: <i>Hazardia orcuttii</i> . Pérdida de hábitat para la fauna, desplazamiento de especies hacia sitios colindantes.	El rescate de vegetación es considerado como una de las medidas de mitigación más efectivas para atenuar los impactos generados sobre la flora, provocados por el cambio de uso de suelo; por lo que se llevará a cabo el rescate de algunos elementos de flora nativa. El Plan de rescate de flora contempla la reubicación de los ejemplares de <i>Hazardia orcuttii</i> . Se habilitará una zona de reubicación dentro del polígono del fraccionamiento para las especies rescatadas. Como alternativa se contempla establecer convenios con jardines botánicos o UMA autorizadas para la recepción de los organismos rescatados (en particular los ejemplares bajo protección), con viveros autorizados para el manejo de especies bajo protección como es el caso del vivero a cargo de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable de Baja California.	Durante la etapa de remoción de vegetación.
	Generación de residuos vegetales producto de la remoción de la flora.	Queda prohibida la quema de residuos vegetales. Dentro del predio se delimitará físicamente un área para concentrar los residuos vegetales que se generarán a partir de la remoción de la vegetación. Los residuos vegetales serán triturados y compactados para reducir su volumen, así como para facilitar su manejo para su disposición final en el sitio que determine la autoridad o bien en el Relleno Sanitario de la ciudad de Ensenada.	
	Afectación a la fauna por las actividades de remoción de la vegetación.	El despálme se realizará a baja velocidad y en forma unidireccional para permitir que los organismos se desplacen hacia zonas aledañas.	

Etapas en que se ejerce el I.A.	Impacto al que va dirigida la acción	Descripción de la medida de prevención, mitigación, restauración y/o compensación	Tiempo a instrumentarse
Etapas de movimientos de tierra	Debido a la inadecuada disposición de los excedentes de tierra producto de los cortes: - Modificación del relieve de lomeríos y cañadas. - Pérdida de la función de lomeríos y cañadas para canalizar los escurrimientos pluviales. - Afectación a la flora al quedar sepultada y por ende modificación del hábitat para la fauna.	Queda prohibido disponer o tirar los excedentes de tierra generados de los cortes y nivelaciones fuera del polígono del proyecto. Se delimitará físicamente un área dentro del polígono para colocar temporalmente los excedentes de tierra hasta que estos sean depositados en el sitio que determine la autoridad estatal competente para residuos de manejo especial o bien como relleno en predios que lo soliciten bajo autorización expresa de los propietarios.	Durante toda la etapa de movimientos de tierra.

Etapas en que se ejerce el I.A.	Impacto al que va dirigida la acción	Descripción de la medida de prevención, mitigación, restauración y/o compensación	Tiempo a instrumentarse
Durante las etapas de movimiento de tierras y urbanización.	Deterioro de los recursos edáficos por erosión, por mal manejo de la tierra o contaminación por residuos.	Para reducir la pérdida de suelo por erosión, se verificará el manejo de plataformas y taludes conforme al diseño del proyecto. Para prevenir el impacto por la erosión eólica o hídrica (Intemperismo) se verificará el manejo de plataformas y taludes, tomando en cuenta la pendiente y dirección hacia la que fluirán o se moverán los sólidos y agua; se habilitará una cuneta con la pendiente y orientación necesaria para que el aporte del agua de lluvias que baje con menor caudal y llegue a las partes bajas del terreno. La dirección de la pendiente permitirá que el agua de lluvia que escurra y corra suavemente hacia las partes bajas. Queda prohibido utilizar como patios de pateo cualquier zona fuera del polígono del proyecto; ya sea durante los movimientos de tierra o durante las excavaciones para la introducción de servicios durante la urbanización. No se abrirán bancos de material, se emplearán los autorizados y en operación. Queda prohibido realizar cambios de aceite o dar mantenimiento a la maquinaria o las unidades en el sitio del proyecto o zonas adyacentes.	Durante las etapas de movimiento de tierras y de urbanización.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

		En caso de una emergencia mecánica, en la que la unidad no pueda trasladarse a un taller mecánico de la ciudad de Ensenada, se deberá colocar una lona de las dimensiones adecuadas bajo la unidad para realizar la reparación mecánica de que se trate, todos los residuos deberán manejarse conforme al Programa de manejo de residuos; quedando estrictamente prohibido la disposición de cualquier residuo o el vertimiento de cualquier líquido o aceite en el sitio del proyecto o en sus colindancias.	
--	--	---	--

Etapas en que se ejerce el I.A.	Impacto al que va dirigida la acción	Descripción de la medida de prevención, mitigación, restauración y/o compensación	Tiempo a instrumentarse
Durante todo el desarrollo del proyecto	Contaminación del suelo por residuos sólidos urbanos (RSU) y residuos de manejo especial (RME). Afectaciones a la flora, fauna por la inadecuada disposición de residuos.	Queda prohibido colocar, disponer o tirar cualquier tipo de residuo fuera del polígono del proyecto. Queda prohibida la quema de cualquier tipo de residuo. Queda prohibido el lavado de los camiones revoladores o revoladoras manuales en cañadas, escurrimientos o en cualquier otro sitio que afecte al recurso suelo, ni dentro ni fuera del polígono. Queda prohibido la limpieza de máquinas pavimentadoras en cualquier otro sitio que afecte al recurso suelo, fuera del predio del proyecto. En caso de que sea necesario limpiar o vaciar las máquinas, antes de concluir la jornada laboral el promovente o contratista deberá remover dichos residuos y transportarlo para su disposición final en el sitio autorizado para este tipo de residuos por la autoridad competente. Se implementará el Programa de manejo de residuos para el proyecto. Se recolectarán en forma separada los residuos sólidos urbanos de los de manejo especial, y en su caso los residuos peligrosos.	Durante todo el proyecto.

Etapas en que se ejerce el I.A.	Impacto al que va dirigida la acción	Descripción de la medida de prevención, mitigación, restauración y/o compensación	Tiempo a instrumentarse
Durante todo el desarrollo del proyecto	Contaminación del suelo por residuos sólidos urbanos (RSU) y residuos de manejo especial (RME). Afectaciones a la flora, fauna por la inadecuada disposición de residuos.	Los RSU recolectados en tolvas de 200 l se removerán del sitio del proyecto y se dispondrán en el Relleno Sanitario de la ciudad de Ensenada. Se contratarán los servicios de recolección, transporte y disposición para el manejo de residuos sólidos urbanos. Los RME se deberán separar del resto de los residuos. Durante las etapas de movimientos de tierra y de urbanización, aquellos RME que puedan ser reutilizados, serán colocados en las áreas que designe el encargado de obra y únicamente en el sitio delimitado físicamente para tal fin dentro del polígono del proyecto. Para los que deban disponerse en forma definitiva se contratará a empresa autorizada para su disposición final en el sitio autorizado por la autoridad ambiental. Se contará con una cuadrilla para verificar la limpieza del sitio y sus colindancias. En caso de identificar cualquier tipo de residuo dispuesto inadecuadamente ya sea en el sitio del proyecto o en áreas adyacentes se realizarán actividades inmediatas de recolección de dichos residuos para ser dispuestos conforme corresponda. De identificar al responsable, se le levantará un acta administrativa hasta una penalización económica y en su caso deberá resarcir los daños que hubiese ocasionado. Se hará del conocimiento de todos los trabajadores y contratistas de esta medida.	Durante todo el proyecto.

Etapas en que se ejerce el I.A.	Impacto al que va dirigida la acción	Descripción de la medida de prevención, mitigación, restauración y/o compensación	Tiempo en el que se instrumentará la medida
Durante todo el desarrollo del proyecto	Generación de emisiones a la atmósfera de gases de combustión y ruido	Todas las unidades se someterán a mantenimiento periódico con el objeto de reducir en lo posible la generación de gases de combustión y emisiones de ruido con una eficiente operación del motor.	Durante todo el 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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23**

	provenientes de los camiones, maquinaria y vehículos.		
	Contaminación por fecalismo ocasionado por los operadores de maquinaria y cuadrillas de trabajadores; afectando a la flora y a la fauna que habitan o transitan en las colindancias del sitio del proyecto.	Instalación, uso y limpieza de sanitarios portátiles colocados dentro del sitio del proyecto. Disposición adecuada de los residuos sanitarios en sitio autorizado por la autoridad. Se designará un encargado para verificar la ubicación y la limpieza de los sanitarios portátiles. En caso de identificar contaminación por fecalismo, se procederá a la limpieza del sitio afectado. De identificar al responsable, se le levantará un acta administrativa hasta una penalización económica. Se hará del conocimiento de todos los trabajadores y contratistas de esta medida.	
	Minimizar la suspensión y dispersión de polvos, partículas y ruido a la atmósfera.	Se efectuará el riego por aspersión con agua tratada de la CESPE para minimizar la suspensión de polvos y partículas por el tránsito de maquinaria y unidades vehiculares. Todos los camiones de carga que transporten residuos vegetales o tierra producto de las excavaciones deberán colocar lonas para evitar la suspensión de partículas y polvos. Deberán portarlas desde el sitio del proyecto hasta su destino final.	

Etapa en que se ejerce el I.A.	Impacto al que va dirigida la acción	Descripción de la medida de prevención, mitigación, restauración y/o compensación	Tiempo en el que se instrumentará la medida
Durante toda la etapa de urbanización	Inadecuada disposición de residuos vegetales o tierra.	Se deberán delimitar físicamente los caminos autorizados para el tráfico de todo tipo de unidades y maquinaria. Deberá hacerse del conocimiento de todos los operadores y contratistas que únicamente pueden transitar por estas vías. Queda prohibido abrir nuevos caminos, ya sea dentro o fuera del sitio del proyecto. Queda prohibido colocar residuos vegetales, residuos de cualquier tipo fuera del predio.	Durante toda la etapa de urbanización.
	Suspensión de polvos y partículas que afectan a la fauna urbana.	Durante el tránsito de camiones y maquinaria; siempre deberá quedar libre al menos un carril de paso para vehículos y camiones en los caminos de terracería hacia el predio. Los residuos (de cualquier tipo) no podrán permanecer en el sitio del proyecto por más de 30 días, el promovente deberá realizar los acarreos necesarios para disponerlos adecuadamente en el sitio del proyecto o en el que autorice la autoridad competente para su disposición final.	
	Vertimiento de residuos de concreto.	Queda prohibido estacionar maquinaria pesada o camiones de carga del proyecto o de contratistas sobre las vialidades fuera del sitio del proyecto. Queda prohibido transitar a una velocidad mayor de 35 km/h.	
	Suspensión de polvos y partículas que afectan a la fauna.	En caso de que las unidades del promovente o de los contratistas excedan el límite de velocidad y ocasionen suspensión de polvos, se deberá levantar un acta en caso de identificar al responsable y en caso de reincidencia penalizarlo conforme al reglamento interno de operaciones del proyecto; con esta medida se minimizará la suspensión de polvos y se evitará perturbar a los organismos de las zonas colindantes. Se efectuará el riego por aspersión con agua tratada de la CESPE para minimizar la suspensión de polvos y partículas por el tránsito de maquinaria y unidades vehiculares.	

Etapa en que se ejerce el I.A.	Impacto al que va dirigida la acción	Descripción de la medida de prevención, mitigación, restauración y/o compensación	Tiempo en el que se instrumentará la medida
Durante toda la etapa de urbanización	Obstrucción de escurrimientos intermitentes de agua pluvial en lomeríos y cañadas.	Se verificará el manejo de plataformas y taludes, tomando en cuenta la pendiente y dirección hacia la que fluirán o se moverán los sólidos y agua; se habilitará una cuneta con la pendiente y orientación necesaria para que el aporte del agua de lluvias que baje con menor caudal y llegue a las partes bajas del terreno. La dirección de la pendiente permitirá que el agua de lluvia que escurra y corra suavemente hacia las partes bajas.	Durante toda la etapa de urbanización.
	Incremento en la demanda de servicios públicos.	Se cuenta con la anuencia del organismo y de la autoridad correspondiente para garantizar la viabilidad de urbanización 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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Esta Oficina de Representación considera que las medidas de mitigación propuestas en el Documento Técnico Unificado Modalidad B, destacando la antes aludida, son viables de instrumentarse, ya que se prevé que atenuarán o reducirán los impactos adversos a los componentes ambientales ocasionados por las actividades del proyecto. Lo anterior de conformidad con lo estipulado en el artículo 44 fracción III del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que establece que una vez concluida la evaluación del Documento Técnico Unificado Modalidad B, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el solicitante, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente. En adición y de conformidad con el artículo 35 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, esta Secretaría podrá sujetar la realización del proyecto al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, por lo que esta Unidad Administrativa estableció adicionalmente a lo propuesto por la **promovente**, algunas medidas que se señalan en el término séptimo del presente oficio resolutivo.

- VII. Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada para el proyecto y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, así como a la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales del sitio de pretendida ubicación del proyecto, esta Unidad Administrativa emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, de carácter federal, a los cuales debe sujetarse el proyecto, considerando factible su autorización, toda vez que la **promovente** aplique durante su realización, de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en las indicadas en el término séptimo de la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.
- VIII. Que en el artículo 35, fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, establece la facultad de esta Secretaría para que *"una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría deberá emitir, fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá: Autorizar de manera condicionada, la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente. Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista."* La modificación del proyecto puede dictarse en términos de una fragmentación parcial o temporal del mismo, lo cual se ve confirmado en lo dispuesto por el artículo 45, fracción II del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el cual agrega que la Secretaría podrá *"autorizar total o parcialmente"* el proyecto.

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** en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito





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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

regeneración, recuperación y restablecimiento de su vocación natural, para evitar mayores afectaciones al suelo y prevenir posibles deslizamientos; a las fracciones II y III del artículo 134 de la misma Ley que establece que se deberán de controlar los residuos en tanto que constituyen la principal fuente de contaminación, y que es necesario prevenir y reducir la generación de residuos sólidos; al artículo 176 de la misma Ley que indica que las resoluciones dictadas de la aplicación de la presente Ley podrán ser impugnadas por los afectados, mediante el recurso de revisión, el cual deberá ser interpuesto directamente ante esta Unidad Administrativa, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de la notificación; a lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: artículo 2: que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en las fracciones III, IV, VI, VII, IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII del artículo 3 del mismo Reglamento a través de las cuales se definen diversos conceptos que son aplicables para este proyecto; en la fracción I del artículo 4 que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente reglamento, fracción III, señala que la Secretaría podrá solicitarla opinión a otras dependencias y la fracción VII del mismo artículo 4 del Reglamento que compete a la Secretaría las demás previstas en este reglamento y en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia; artículo 5 inciso O) que indica cambio de uso del suelo de áreas forestales, a cualquier otro uso, inciso Q) que indica los desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros, requerirán previamente de la autorización de la Secretaría en materia de Impacto Ambiental, en el primer párrafo del artículo 9 del mismo Reglamento que dispone la obligación de los promoventes para presentar ante la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que se solicita autorización, al artículo 12 del mismo Reglamento que define la información que debe presentar una manifestación de impacto ambiental es la modalidad particular; en el artículo 37 que establece que la Secretaría publicará semanalmente en la Gaceta Ecológica un listado de las solicitudes de autorización de los Informes Preventivos y Manifestaciones de Impacto Ambiental que reciba; al artículo 38 que establece que los expedientes de evaluación de la manifestación de Impacto Ambiental, una vez integrados en los términos del presente reglamento, estarán a disposición de cualquier persona para su consulta; al artículo 44, que indica que al evaluar las manifestaciones de Impacto Ambiental deberá considerar los posibles efectos de la obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta los elementos que lo conforman, la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas, y que la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y demás que sean propuestas de manera voluntaria por el solicitante; al artículo 45 fracción II que establece que una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría deberá emitir fundada y motivada la resolución en la que podrá autorizar total o parcialmente la realización de la obra o actividad de manera condicionada; al artículo 46 que establece el plazo para emitir la resolución de evaluación de Impacto Ambiental, el cual no podrá exceder de sesenta días; al artículo 47 que indica que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, en las normas oficiales mexicanas que al efecto se expidan y en las demás disposiciones



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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

legales y reglamentarias aplicables; al artículo 48 que indica que en los casos de las autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará las condiciones y requerimientos que deban observarse tanto en la etapa previa al inicio de la obra o actividad, como en sus etapas de construcción, operación y abandono y al artículo 49 que indica que las autorizaciones que expida la Secretaría sólo podrán referirse a los aspectos ambientales de las obras o actividades de que se trate y su vigencia no podrá exceder del tiempo propuesto para la ejecución de estas; de la **Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable** en sus artículos 93, que establece que el cambio de uso de suelo se otorga por excepción y 98, que establece que los interesados en el cambio de uso de suelo en terrenos forestales deberán acreditar que otorgaron el depósito al **Fondo Forestal Mexicano** para compensación ambiental; del **Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable** en sus artículos 139, que establece que el interesado deberá solicitar el cambio de uso de suelo presentando solicitud, documentación legal, estudio técnico justificativo, pago de derechos e identificación del promovente, 141, que señala la información que deberán contener los estudios técnicos justificativos, 143 fracción I, que establece que la autoridad revisará y en su caso prevendrá al interesado para presentar cualquier información faltante y 143 fracción II, que establece que trascurrido el plazo sin que se desahogue la prevención, se desechará el trámite solicitado, 143 fracción III, que establece que la Secretaría enviará copia del expediente para que el Consejo Estatal Forestal emita su opinión, 143 fracción IV, que establece que la Secretaría notificará al interesado de la visita técnica al predio objeto de la solicitud, 143 fracción V, que establece que realizada la visita técnica, la Secretaría resolverá lo conducente; en el artículo 18 de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado..., que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas, en el artículo 26 de la misma Ley que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo de la Unión y del artículo 32 bis de la misma Ley que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su fracción XI, la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; a lo establecido en el artículo 2 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, el cual indica que Ley se aplicará de manera supletoria a las diversas leyes administrativas; al artículo 3 de la misma Ley que define los elementos y requisitos del acto administrativo; al artículo 13 de la misma Ley, que indica sobre la actuación Administrativa..., con arreglo a los principios de economía, claridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; a la fracción X del artículo 16 de la misma Ley que dispone que la Administración Pública Federal, en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de... dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del **proyecto**; a la fracción I del artículo 57 de la misma Ley que indica que pone fin al procedimiento administrativo la resolución del mismo; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado el 27 de Julio del 2022 en el Diario Oficial de la Federación que en su Artículo 33, 34 y 35, Fracción X; 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 y Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial habrá un Titular y un coordinador, respectivamente, quienes serán nombrados y removidos por el Secretario y serán auxiliados por el personal de las necesidades del servicio requieran; así también establece que las Unidades





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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Administrativas 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 siguientes materias: informes preventivos, manifestaciones de impacto ambiental, licencias de funcionamiento, licencias ambientales únicas respecto a obras y actividades públicas y privadas, con excepción de aquellas que corresponden a la industria del petróleo y petroquímica, así como los tratadores de residuos peligrosos, respectivamente; así mismo se indica que las Oficinas de Representación realizarán la evaluación de los aprovechamientos de recursos forestales maderables y no maderables, plantaciones forestales comerciales y centro de almacenamiento y transformación de materias primas forestales, cambio de uso de suelo solicitado por particulares; modificaciones o cancelaciones de los programas de manejo forestal, refrendos y autorizaciones automáticas de aprovechamiento, medios de marcaje para señalamiento de la madera en rollo, y efectuar las notificaciones en los terrenos forestales o de aptitud preferentemente forestal relativas a la sanidad forestal.

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este proyecto, esta Unidad Administrativa en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes;

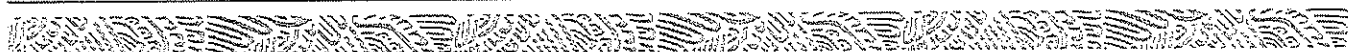
TÉRMINOS:

PRIMERO.- La presente resolución, en materia de impacto ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados de las actividades del **proyecto**, el cual se desarrollará en las manzanas 29, 38, 38a, y 39 cuya superficie total es de 91,421.05 m² (9,142.105 has.), en el cual se realizará la remoción de la vegetación, para el cambio de uso del suelo para el desarrollo de residencias del tipo habitacional unifamiliar y multifamiliar en el fraccionamiento Colinas del Sauzal, Delegación Municipal El Sauzal de Rodríguez, Municipio de Ensenada, Baja California.

El cuadro de construcción y superficie del cambio de uso de suelo, así como las etapas del proyecto, se indican en el Considerando III del presente oficio.

La vegetación a remover en la superficie sujeta al cambio de uso de suelo, se indica en el Considerando III del presente oficio, así como también en el mismo Considerando se indica la superficie de conservación del proyecto.

SEGUNDO.- La presente resolución tendrá una vigencia de 36 meses para llevar a cabo las actividades de despalme y remoción de la vegetación para el cambio de uso de suelo, así mismo deberá dar seguimiento a las medidas de mitigación que ejecutará, desde el inicio del proyecto y durante su operación. El plazo comenzará a partir del día siguiente a la fecha de recepción de este documento.





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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

La vigencia del plazo otorgado podrá ser revalidado a solicitud del promovente, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes del presente resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación establecidas por la promovente en la Manifestación de Impacto Ambiental y las establecidas por esta unidad administrativa. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a la Unidad Administrativa la aprobación de su petición, con una anticipación de 30 días, previo

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por la promovente, debidamente acreditado, con la leyenda de que se presenta bajo protesta de decir verdad, sustentándolo en el conocimiento a la fracción I del Artículo 247 del Código Penal Federal.

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura u otra superficie que no esté comprendida en el **Término Primero** del presente oficio, sin embargo, en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por sí o por terceros, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá solicitar a esta Unidad Administrativa la definición de competencia y modalidad de evaluación del impacto ambiental, para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar. La solicitud contendrá un resumen general de los "subproyectos", con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud. Posterior a ello y de ser el caso, deberá presentar a la Unidad Administrativa para su evaluación, la manifestación de impacto ambiental respectiva.

CUARTO.- La **promovente** queda sujeta a cumplir con la obligación contenida en el artículo 50 del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en caso de que desista de realizar las actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Unidad Administrativa proceda conforme a lo establecido en su fracción II y, en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

QUINTO.- La **promovente**, en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Unidad Administrativa, en los términos previstos en los artículos 6 y 28 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes del presente oficio de resolución. Para lo anterior, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Unidad Administrativa, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

SEXTO.- De conformidad con lo establecido en los artículos 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las actividades descritas en el **Término Primero** para el **proyecto**, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos, licencias,





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/T16/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

entre otros, que se requieran para la realización de las obras y actividades del proyecto en referencia.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que establece que una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y, considerando lo establecido por el artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, esta Unidad Administrativa establece que la operación del **proyecto** estará sujeta a la descripción contenido en el Documento Técnico Unificado (DTU), a los planos incluidos en éste, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes;

CONDICIONANTES:

La **promovente** deberá:

1. Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, que define que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 fracción III del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, Artículo 93 y 98 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y los artículos 139 y 141 de su Reglamento, establece que, una vez concluida la evaluación, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente, en la que podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Unidad Administrativa determina que la **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención y mitigación propuestas en la documentación presentada para el desarrollo de las distintas etapas del **proyecto**, así como de los Términos y Condicionantes establecidos en la presente resolución.

Para ello, deberá elaborar un **Programa de Vigilancia Ambiental** donde se integrarán todas las medidas de mitigación y compensación descritas en el **Documento Técnico Unificado (DTU) correspondiente al trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal en su modalidad B**, especificando las actividades y procedimientos que se aplicarán, descritas por etapa del **proyecto** e impactos que se atenderán; lo anterior, con la finalidad de que esta Unidad Administrativa valore la efectividad de la aplicación de dichas medidas y, en su caso, establezca medidas adicionales para aquellos impactos y/o riesgos ambientales no previstos, con el fin de disminuir los efectos adversos que sobre el o los ecosistemas pudieran presentarse por el desarrollo del **proyecto**. En dicho programa deberá incluir un programa 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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

conservación del área donde se pretende reubicar las especies removidas del **proyecto**, en el mismo deberá incluir programa de diversidad de especies y número de individuos por especie.

El programa referido, deberá presentarse ante esta Unidad Administrativa en un plazo de **tres meses** contados a partir de la recepción de la presente resolución para su correspondiente evaluación y dictaminación. Una vez dictaminado dicho programa deberá presentarlo a la Unidad Administrativa de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California para su verificación y seguimiento respectivo; asimismo, la **promovente** deberá remitir ante esta Dependencia Federal los informes de los resultados de la eficiencia de la aplicación del programa antes citado, de forma **anual** durante la vida útil del **Proyecto**.

2. La promotora, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 160 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, en caso de presentarse la terminación de la prestación de servicios técnicos forestales, el titular del cambio de uso del suelo en terreno forestal, deberá dar aviso a la Secretaría dentro de los 30 días hábiles siguientes.

En caso de presentarse cambio del técnico responsable de la ejecución de los aspectos forestales del documento técnico unificado, deberá presentar a esta Unidad Administrativa dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de la contratación, un aviso mediante escrito libre, que contenga nombre, denominación o razón social y datos de inscripción en el Registro del nuevo prestador de servicios técnicos, así como la fecha de inicio de la prestación. Los avisos de referencia también podrán ser presentados por los prestadores de servicios técnicos forestales.

3. El responsable técnico encargado de dirigir la ejecución del cambio de uso de suelo autorizado, deberá establecer una bitácora de actividades, misma que formará parte de los informes que se solicitan en los Términos y Condicionantes del presente oficio, en caso de que existan cambios sobre esta responsabilidad durante el desarrollo del proyecto, se deberá informar oportunamente a esta Unidad Administrativa y a la PROFEPA.
4. Deberá presentar a esta Unidad Administrativa con copia a la Oficina de Representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Baja California, informes semestrales del avance de las actividades en los aspectos ambientales y de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y un informe de finiquito al término de dichas actividades, así como de la aplicación de las medidas de prevención y mitigación contempladas en Documento Técnico Unificado Modalidad B.
5. Deberá comunicar por escrito a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California, con copia a esta Unidad administrativa, la fecha de inicio y término de los trabajos relacionados con el cambio de uso de suelo autorizado, dentro de los 10 días hábiles siguientes a que esto ocurra.





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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

6. La **promovente**, será único responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar restaurar y controlar todos aquellos impactos adversos, atribuibles al proyecto, que no hayan sido considerados en el Documento Técnico Unificado modalidad B (DTU-B) correspondiente al trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal en su modalidad B.
7. Deberá elaborar un **Plan de avance de obra mensual** donde deberá integrar en un plano georeferenciado la superficie del proyecto, y las poligonales con sus respectivos cuadros de construcción y superficie de los avances de su proyecto. En dicho plan de avance mensual, deberá incluir la superficie y volumen estimado de remoción de la flora, trasplante, especies, sito de trasplante, superficie, técnicas a emplear para garantizar la supervivencia de los ejemplares. Dicho plan se deberá de presentar ante esta Unidad Administrativa **con una periodicidad trimestral**, el cual permitirá ver el avance de su proyecto en cuanto a superficie.

Queda estrictamente prohibido a la empresa **ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V.**

8. Descarga a cielo abierto de aguas residuales domesticas o contaminar el suelo y agua, mediante cualquier tipo de residuo.
9. El uso de herbicidas o cualquier elemento que pudiera potencialmente contaminar o afectar al suelo, agua, fauna y demás vegetación.
10. La utilización de las áreas de conservación señaladas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada.

La empresa **ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V.**, no podrá:

11. Realizar trabajos ajenos a los estipulados en el Documento Técnico Unificado modalidad B (DTU-B) correspondiente al trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal en su modalidad B.

La empresa **ECOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V.**, deberá:

12. Llevar a cabo un programa de manejo y disposición continuo de basura, mediante la colocación de contenedores para la recolección de residuos provenientes de las obras civiles, en donde se colocarán los escombros de los diferentes materiales (separando, en su caso, los residuos de madera o lámina que puedan ser reutilizados en otras obras), así como los provenientes de uso doméstico, y enviarlos a los sitios que indique la autoridad local competente.

OCTAVO.- La **promovente** deberá presentar los informes de cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente resolutivo y de las medidas propuestas en el Documento Técnico Unificado. Dicho informe deberá





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/116/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

ser presentado a esta Unidad Administrativa con una periodicidad anual, salvo que en otros apartados de este resolutivo se indique lo contrario. Una copia de este informe deberá ser presentado a la Oficina de Representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California.

NOVENO.- La presente resolución a favor del **promovente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la promovente deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, en caso de que esta situación ocurra deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

DÉCIMO.- La **promovente** será el único responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al proyecto, la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del proyecto, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en el Documento Técnico Unificado (DTU).

En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del proyecto, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el Artículo 170 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

DECIMOPRIMERO.- La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en Materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

DECIMOSEGUNDO.- La **promovente** deberá mantener en su domicilio registrado el Documento Técnico Unificado (DTU), copias respectivas del expediente, del propio Documento Técnico Unificado (DTU), así como de la presente resolución, para efecto de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

DECIMOTERCERO.- 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, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Unidad Administrativa, conforme a lo establecido en los artículos 176 de 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/T16/2024
BITACORA No. 02/MC-0104/08/23

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, y 3, fracción XV, de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

DECIMOCUARTO.- Notificar al representante legal de la empresa **ECHOHOGARES SUSTENTABLES DE MEXICO, S.A. DE C.V.**, en su carácter de **promovente**, 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

MTRO. RICARDO JAVIER CARDENAS GUTIERREZ

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES
DESPACHADO
22 ENE 2024

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 33, 34 y 35 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California, previa designación, firma el C. Ricardo Javier Cardenas Gutierrez, Subdelegado de Administración e Innovación.

C.c.p.- LIC. MARINA DEL PILAR AVILA OMEGA.- Gobernadora del Estado Libre y Soberano de Baja California. - Mexicali, B. C.
C.c.p.- LIC. ARMANDO AYALA RAMOS.- Presidente Municipal de Ensenada, B.C.
C.c.p.- MTRO. ALEJANDRO PÉREZ HERNÁNDEZ.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- Ciudad de México.
C.c.p.- MTRO. ROMÁN HERNÁNDEZ MARTÍNEZ.- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.- Ciudad de México.
C.c.p.- BIOL. DANIEL ARTURO YÁÑEZ SÁNCHEZ.- Enc. Del Despacho de la Oficina de Representación de la PROFEPA en Baja California. - Mexicali, B.C.
C.C.P.- MINUTARIO DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN.
C.C.P.- EXPEDIENTE DEL DEPTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

RJCG/PELR/jm

