



- 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_25_2024_SIPOT_3T_2024_ART69, en la sesión celebrada el 16 de octubre del 2024.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_25_2024_SIPOT_3T_2024_ART69



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

Mexicali, B.C. a 20 de agosto de 2024.

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

En acatamiento a lo que dispone la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en su artículo 28 primer párrafo, que establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales **establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables** para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que en relación a ello quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento enlista, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental 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.

Que entre otras atribuciones, en los Artículos 3 A fracción VII, Inciso a), 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, previa autorización presupuestaria y organizacional, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y estarán adscritas jerárquicamente a la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial. 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. Las personas servidoras públicas adscritas a las oficinas de representación se sujetarán a las disposiciones del Servicio Profesional de Carrera de conformidad con el artículo 17 Bis, fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. 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 con la persona Titular de la Secretaría, respecto de su ámbito territorial de competencia. Las oficinas de representación tienen,



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

dentro de su circunscripción territorial, las atribuciones específicas 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 o que correspondan a la Agencia 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, 29 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, antes invocados, al como representante legal de la empresa **RUBA DESARROLLOS, 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, la manifestación de impacto ambiental, modalidad Particular, para el proyecto **"DESARROLLO URBANO CIVANTIA"**, con pretendida ubicación en 3 predios con claves catastrales PT-144-000, PT-144-001 Y PT-144-132 que se localizan en Paseo Playas de Tijuana s/n Fracc. Playas de Tijuana sección Rivera, Municipio de Tijuana, 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, la Oficina de Representación iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las normas oficiales mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Oficina de Representación emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente.

Toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, fracción I, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, al artículo 13 de la citada Ley que establece que la actuación de esta oficina de representación en el procedimiento administrativo se desarrolla con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe, lo cual queda en evidencia considerando las disposiciones del artículo 3 A fracción VII, inciso a; 33, 34 y 35 fracción X inciso c del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Oficina de Representación analizó y evaluó la Manifestación de Impacto Ambiental relativa al **proyecto**, presentada por la **promovente**, y

RESULTANDO:

1. Que el día 18 de mayo de 2023 fue recibido en esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) el escrito de la misma fecha y año, a través del cual ingreso 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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23**

Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular del proyecto **"DESARROLLO URBANO CIVANTIA"**, presentado por la **promovente**, para ser sometida al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, misma que quedó registrada con la clave **02BC2023TD020**.

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 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 25 de mayo de 2023, la SEMARNAT publicó a través de la separata número DGIRA/0023/23 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal <https://www.semarnat.gob.mx/gobmx/transparencia/gaceta.html>, el listado del ingreso de los proyectos sometidos al procedimiento de evaluación en materia de impacto y riesgo ambiental en el periodo del 18 al 24 de mayo de 2023, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **promovente** para que este Dependencia Federal, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 33, 34 y 35, Fracción X, 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 26 de mayo de 2023, el promovente ingresó a esta Oficina de Representación el escrito del 22 de mayo del mismo año, mediante el cual la promovente presenta la publicación del extracto del proyecto publicado en la sección 5A Estatal del diario "El Mexicano" de fecha 20 de mayo de 2023.
4. Que el 31 de mayo de 2023, fue recibido en esta Oficina de Representación el escrito del 29 de mayo del mismo año, mediante el cual, un ciudadano solicitó la realización de la consulta pública para el proyecto.
5. Que el 1 de junio de 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 Unidad Administrativa integró el expediente del proyecto, y puso la Manifestación de Impacto Ambiental correspondiente, a disposición del público en Calle 3ra. # 1323 Local 4-8 Plaza Elva Col. Obrera 22800, Ciudad de Ensenada, Baja California.
6. Que mediante oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/1530/2023** de fecha 8 de junio del 2023, esta Oficina de Representación dio respuesta a la petición señalada en el punto inmediato anterior, indicando que el proyecto se dispone a consulta pública en los términos establecidos por la legislación vigente en la materia. Dicho oficio fue notificado con fecha 13 de julio del 2023.
7. Que mediante oficio No. **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/1531/2023** de fecha 8 de junio de 2023, esta autoridad solicitó a la empresa **RUBA DESARROLLOS, 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 publicará en un término no mayor de 5 días, el extracto de su proyecto **"DESARROLLO URBANO CIVANTIA"**, 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



**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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23**

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 a la **promovente**, que ingresara a esta Oficina de Representación en un plazo de 5 días posteriores a su publicación, la (s) página (s) del (os) diario (s) o periódico (s) donde se hubiere realizado su publicación del extracto del proyecto **"DESARROLLO URBANO CIVANTIA"**, con el objeto de que sean incorporadas al expediente técnico-administrativo instaurado para el mismo, para los efectos legales a que haya lugar. Asimismo, se le solicito dos copias en versión publica de la Manifestación de Impacto Ambiental. Dicho oficio fue notificado el 12 de julio del 2023.

8. Que esta Oficina de Representación mediante oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/1744/2023** de fecha 26 de junio de 2023, esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 53 y 54 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como al 25 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicito opinión técnica 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.
9. Que esta Oficina de Representación mediante oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/1745/2023** de fecha 26 de junio de 2023, esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 53 y 54 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como al 25 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicito opinión técnica a la **Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable**, 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 esta Oficina de Representación mediante oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/1746/2023** de fecha 26 de junio de 2023, solicitó opinión técnica del proyecto al **XXIV Ayuntamiento de Tijuana**, con fundamento en el artículo 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como al 33 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental 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.
11. Que el 17 de julio de 2023, la promovente ingresó a esta Oficina de Representación el escrito del 14 de julio del mismo año, mediante el cual la promovente presenta la publicación del extracto del proyecto publicado en la sección 6C Clasificado del diario "El Mexicano" de fecha 14 de julio de 2023, así como las dos copias impresas de la manifestación de impacto ambiental en su versión pública.



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

12. Que el período de consulta pública se llevó a cabo del 17 de Julio del 2023 al 14 de Agosto del 2023, de acuerdo al Acta Circunstanciada que obra en el expediente del proyecto. Como se indicó en el Resultando 5 del presente oficio, esta Unidad Administrativa puso a disposición del público el Manifiesto de Impacto Ambiental conforme lo establecen los artículos 34, primer párrafo, y 35, primer párrafo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así mismo el proyecto se puso a disposición del público en la siguiente dirección electrónica <https://app.semarnat.gob.mx/consulta-tramite/#/borm-consulta>, ingresando la clave **02BC2023TD020**.
13. Que el 17 de agosto del 2023, se recibió en esta Oficina de Representación, el Oficio Núm. **DPA-DIR-0368-2023** de fecha 16 de agosto del 2023, mediante el cual la **Dirección de Protección al Ambiente**, del Municipio de Tijuana, Baja California, emitió Opinión Técnica relativa al proyecto **"DESARROLLO URBANO CIVANTIA"**.
14. Que el 20 de septiembre del 2023, se recibió en esta Oficina de Representación, el Oficio Núm. **SPARN/DGGFSOE/418/2242/2023** de fecha 27 de julio del 2023, mediante el cual la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico**, emitió Opinión Técnica relativa al proyecto **"DESARROLLO URBANO CIVANTIA"**.
15. Que el 18 de enero del 2024, se recibió en esta Oficina de Representación, el Núm. De Oficio: **SMADS/SPA/DIA/TIJ/311/2024** de fecha 15 de Enero del 2024, mediante el cual la **Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Baja California**, emitió Opinión Técnica relativa al proyecto **"DESARROLLO URBANO CIVANTIA"**.
16. Que con fecha 5 de febrero del 2024, se recibió en esta Unidad Administrativa, el escrito de la misma fecha, mediante el cual la promovente, solicita copias de las opiniones técnicas que se hubiesen solicitado a otras instancias.
17. Que mediante el oficio ORBC/SGPA/UGA/DIRA/381/2024 de fecha 21 de Febrero del 2024, esta Unidad Administrativa, dio respuesta a la solicitud realizada por la promovente, en el punto inmediato anterior.
18. Que con fecha 22 de Marzo del 2024, la promovente ingresó observaciones relativo a las opiniones técnicas emitidas por las diferentes instancias; y

CONSIDERANDO:

- I. Que esta Oficina de Representación es competente para revisar, evaluar y resolver la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular, del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5, fracciones II y X, 15 fracciones I, IV, XII y XVI, 28, primer párrafo, fracción IX y X, 30, primer párrafo, 35, párrafos primero, segundo, cuarto, fracción II y último, de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 4 fracciones I y VII, 5 inciso Q) y R), 9 primer párrafo, 12, 17, 37, 38, 44, y 45 del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

Pública Federal y 2, fracción XXIX, 33, 34 y 35, fracciones X, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales 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 una Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial habrá un representante 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 Unidades 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.

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

La Unidad Administrativa procedió a evaluar el proyecto propuesto bajo lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 de Protección Ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de Diciembre del 2010 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 03 de julio del 2014.

- II. Que una vez integrado el expediente de la Manifestación de Impacto Ambiental del **proyecto**, y puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el Resultado **5** 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 Protección al Ambiente y 40 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, al momento de elaborar la presente resolución, esta Unidad Administrativa no ha recibido observaciones relativo al proyecto, producto de la solicitud de consulta pública, por parte de algún miembro 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/SCPA/UGA/DIRA/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

CARACTERIZACIÓN DEL PROYECTO

- III. Según lo manifestado por la **promovente** en la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad particular, del proyecto **"DESARROLLO URBANO CIVANTIA"**, contempla la construcción de 9 edificios destinados para condominios de los cuales 8 edificios contarán entre 20 y 25 niveles o tal vez un poco más incluyendo sótanos de estacionamiento. Otro edificio menor tendrá de 10 a 12 niveles y sera destinado para hotel y área comercial en la planta baja.

El proyecto se ubica en 3 predios los cuales cuentan con clave catastral PT-144-000, PT-144-001 y PT-144-132.

Coordenadas el predio PT-144-001

V	Coordenadas	
	Y	X
3	3,598,209.1887	488,709.6721
4	3,598,209.2224	488,593.2343
18	3,598,173.5724	488,593.2343
19	3,598,172.6113	488,493.2366
6	3,598,209.2513	488,493.2366
8	3,598,209.2871	488,369.8903
9	3,598,166.6599	488,372.2348
10	3,597,969.0943	488,377.8255
11	3,597,883.8466	488,374.9964
12	3,597,819.5159	488,377.3225
13	3,597,819.4450	488,412.6104
27	3,597,862.6573	488,414.0541
28	3,597,862.6573	488,476.6551
1	3,598,000.9649	488,476.8428
2	3,598,000.9257	488,709.6124
3	3,598,209.1887	488,709.6721
Superficie 81,775.286 m ²		

Coordenadas el predio PT-144-132

V	Coordenadas	
	Y	X
15	3,597,862.6573	488,476.5651
27	3,597,862.6573	488,414.0541
13	3,597,819.4450	488,412.6104
14	3,597,819.3171	488,476.4786
15	3,597,862.6573	488,476.5651
Superficie 2,734.657 m ²		

Coordenadas el predio PT-144-000

V	Coordenadas	
	Y	X
4	3,598,209.2224	488,593.2343
6	3,598,209.2513	488,493.2366
19	3,598,172.6113	488,493.2366



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

18	3,598,173.5724	488,593.2343
4	3,598,209.2224	488,593.2343
Superficie 3,614.417 m ²		

V	Polígono envolvente	
	Coordenadas	
	Y	X
1	3,598,000.9649	488,476.8428
2	3,598,000.9257	488,709.6124
3	3,598,209.1887	488,709.6721
4	3,598,209.2224	488,593.2343
6	3,598,209.2513	488,493.2366
ZF-40a	3,598,209.2836	488,381.9448
ZF-41	3,598,195.3660	488,386.8787
ZF-42	3,598,145.0070	488,382.4413
ZF-43	3,598,097.7270	488,382.5500
ZF-44	3,598,071.9360	488,381.8010
ZF-45	3,598,030.9360	488,380.8118
ZF-46	3,598,017.0040	488,380.1287
ZF-47	3,597,971.2470	488,384.3561
ZF-48	3,597,939.0540	488,387.3665
ZF-49	3,597,895.1420	488,387.0837
ZF-50	3,597,848.0420	488,388.8148
ZF-50a	3,597,819.4893	488,390.5438
13	3,597,819.4450	488,412.6104
14	3,597,819.3171	488,476.4786
15	3,597,862.6573	488,476.5651
1	3,598,000.9649	488,476.8428
Superficie 84,418.972 m ²		

Superficie de los Predios.

Fracciones	Superficie (m ²)
Fracción PT-144-000	3,614.417
Fracción PT-144-001	81,775.290
Fracción PT-144-132	2,734.657
Total de los 3 polígonos	88,124.364
Afectación por ZOFEMAT	-3,705.392
Total polígono envolvente	
84,418.972 m ²	

Distribución de superficies.

SUMA DE AREAS POR MANZANA		
No. DE MANZANA	No. DE LOTES	AREA
101	13	27,663.551 M ²
102	4	48,197.204 M ²
TOTAL	17	75,860.755 M ²



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

Distribución de usos y superficies del proyecto.

CUADRO DE AREAS		
DICTAMEN DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO No. DE OFICIO 1,676,5000		
DENSIDAD ALTA MULTIFAMILIAR VERTICAL AUTORIZADA 711 HAB/HA		
COMERCIAL, SERVICIOS Y RECREACIÓN		
DENSIDAD DE ALTA MULTIFAMILIAR VERTICAL PROYECTADA 711 HAB/HA		
No. DE VIVIENDAS MAXIMAS AUTORIZADAS: 1,600 Viviendas.		
USOS	NO. LOTES	SUPERFICIE
Polígono envolvente	-	84,418.972 m ²
Vialidades	-	8,558.217 m ²
Manzanas	17	75,860.755 m ²
Habitacional multifamiliar vertical	3	35,997.456 m ²
Comercial	2	31,375.236 m ²
Talud área no apta para desarrollo	4	3,344.563 m ²
Derecho de paso	3	1,163.427 m ²
Paso de servicio pluvial	5	3,980.072 m ²

Usos del suelo propuesto en el área del proyecto.

Usos de suelo propuesto		
Uso de suelo	Superficie (m ²)	% Superficie
Habitacional multifamiliar	36,131.924	42.80
Comercial	31,204.342	36.96
Reserva territorial	3,495.139	4.14
Derecho de paso	997.216	1.18
Paso de servicio pluvial	4,032.134	4.78
Vialidades	8,558.217	10.14
Total	84,418.972	100.00

El proyecto cuenta con:

- Factibilidad de servicio eléctrico para los predios del proyecto, mediante oficio OPPZT-P0435/17 de fecha 2 de marzo del 2017, mediante el cual la CFE, indica que es factible proporcionar la energía eléctrica en dicho lugar.
- Resolución positiva de la CESPT, para suministrar agua potable, mediante oficio A201922721 de fecha 2 de septiembre del 2019.
- Autorización de redes de agua potable y alcantarillado emitida por la CESPT mediante oficio A202011346 de fecha 15 de mayo del 2020.

Etapas de Preparación del sitio y construcción

Antes de realizar el proceso de despalme remoción de maleza se realizarán recorridos por toda el área del proyecto para detectar madrigueras o animales susceptibles de rescatarse y se colocarán en zonas de seguridad para los animales y las personas que laboren en 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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23**

Flora, el predio es un terreno que se encuentra con materiales depositados por las actividades propias de la presión urbana que se ejerce en la zona, ya que es el único predio que aún no se ha desarrollado. El predio ha servido como área para que los usuarios aledaños arrojen escombros, basura, llantas, y que debido a las actividades antropogénicas el predio no cuenta con vegetación de carácter forestal. La vegetación es la típica que crece en predios que han sido impactados por las actividades antropogénicas. Motivo de lo anterior, la vegetación que existe en el predio es de carácter temporal y oportunista, la cual es de vida corta y que abundan en todos los predios.

Limpieza y despálme.

Se realizará movimiento de tierra, despálme y terraplenes, moviendo un volumen de tierra aproximado de 8,125 m³ de material terrígeno, con un corte de 10 cm aproximadamente. La maquinaria que se utilizará será maquinaria pesada como cargador frontal, motoconformadora, pipa de agua, aplanadora patotas, camión de volteo de 6 m³ y retroexcavadora.

Movimientos de tierra.

ESPECIFICACIONES MOVIMIENTO DE TIERRA		
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
TRAZO Y NIVELACIÓN	m ²	88,125.00
LIMPIEZA Y DESPALME CAPA VEGETAL 10 CMS.	m ³	8,125.00
SUB-DREN TUBERÍA 6 PULGADAS	ml	365.00
CORTE DE MATERIAL TIPO B	m ³	166,725.00
FORMACIÓN DE TERRAPLÉN	m ³	166,725.00

Etapas de operación y mantenimiento.

- ❖ solo se realizarán actividades que corresponden a desarrollos habitacionales.
- ❖ El mantenimiento se realizará de manera anual, en las áreas que lo requieran. Con relación a los servicios, el mantenimiento se realizará de manera preventivo, para evitar fugas de agua potable o de aguas negras.
- ❖ El mantenimiento a los bienes inmuebles consistirá en pintar, resanar, sustituir tubería, cableado, en caso de ser necesario, entre otras cosas.

Etapas de abandono del sitio

No se considera el desmantelamiento y abandono de las instalaciones, ya que la vida útil del proyecto es considerada de tiempo indefinido.

Tipo y generación de residuos



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

Los residuos que serán generados son los tipos: sólidos no peligrosos (basura doméstica), integrados por orígenes orgánico e inorgánico; residuos líquidos no peligrosos originados en los servicios sanitarios (letrinas portátiles), principalmente orgánicos; residuos sólidos peligrosos, integrados por recipientes de aceites lubricantes aplicables a la maquinaria y equipo, trapos impregnados con aceite y/o combustible (gasolina o diesel), de constitución inorgánica y originados del mantenimiento a la maquinaria y equipo, categorizados como (inflamable) dentro de la clasificación CRETIB para materiales y residuos peligrosos.

Manejo y disposición de residuos

- ❖ El manejo de residuos sólidos no peligrosos, principalmente basura doméstica, será realizado por el promovente mediante la distribución estratégica de contenedores metálicos con tapa y bolsas plásticas, los cuales serán acopiados y trasladados en un vehículo de la empresa hasta el sitio de disposición final que corresponda al poblado en que se sitúa el proyecto.
- ❖ El manejo y disposición final de los residuos líquidos no peligrosos, originados en la etapa de operación, se contará con el servicio de una empresa externa para dar servicio.
- ❖ En el caso de los residuos sólidos peligrosos, éstos serán acopiados en contenedores plásticos con tapa, debidamente etiquetados, y serán manejados y dispuestos finalmente por una empresa del ramo, cuyos servicios serán contratados para esos fines; los contenedores plásticos serán proporcionados por dicha empresa.

Manejo de emisiones a la atmósfera.

- ❖ Las emisiones a la atmósfera que se generarán durante la realización del proyecto serán gases de combustión, partículas de polvo y ruido.
- ❖ La contaminación por gases de combustión tendrá por origen a fuentes móviles constituidas por maquinaria y demás equipo motorizado. Las medidas de prevención y mitigación del impacto ocasionado por dichas fuentes móviles será el establecimiento de programas de mantenimiento periódico de cada fuente, cuyo control se verificará mediante bitácoras de registro de cada servicio de mantenimiento que aplique. Se mantendrá un estricto control del tiempo de funcionamiento de cada fuente generadora con respecto al periodo laboral, teniendo un control sobre la generación del tipo de contaminante.
- ❖ La zona cuenta con una amplia capacidad de dispersión de contaminantes en su atmósfera, por lo que se espera que la generación de estos gases de combustión tenga un impacto no significativo sobre el 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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

- ❖ Las partículas de polvo que se emitirán a la atmósfera serán el resultado de la ejecución de las actividades de preparación del sitio y etapa de construcción en cuanto a su capacidad de dispersión de contaminantes, esto contribuirá a la mitigación del impacto que signifique la emisión de partículas de polvo, estimando una no significancia.

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

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

a) **Físico:**

- El sitio se encuentra colindando con Zona Federal Marítimo Terrestre.

b) **Vegetación:**

- El área propuesta para el proyecto proyecto **"DESARROLLO URBANO CIVANTIA"** está colindando con Zona Federal Marítimo Terrestre se encuentra en una zona altamente impactada por desarrollos habitacionales y/o turísticos, con perturbaciones al ambiente.
- Para fines de caracterización de la zona colindante al área del proyecto se presenta una descripción de tipo de vegetación existente de matorral costero como: lentisco (*Malosma laurina*) y saladito (*Rhus integrifolia*) y chaparral costero como: *Rhus triobata*, *Ferocactus viridescens* var. *Littoralis*, *Machaerocereus gummosus*, *Mammillaria neopalmeri*, *Echinocereus maritimus*, *Bergerocactus emoryi*, *Dudleya attenuata*, *Dudleya anomala*, *Artemisia californica*, *Viguiera laciniata*, *Simmondsia chinensis*, *Eriogonum fasciculatum*, *Mammillaria dioica*, *Agave shawii* y *Opuntia littoralis* etc.

c) **Fauna:**

- El área propuesta para el proyecto **"DESARROLLO URBANO CIVANTIA"** está colindando con Zona Federal Marítimo Terrestre, el área del proyecto está catalogado como uso de suelo asentamientos humanos, es una zona totalmente urbanizada que colinda con el litoral.
- La diversidad faunística es aparentemente baja, algunas especies de este Distrito son: camaleón (*Phrynosoma coronatum*), serpiente (*Pituophis melanoleucus*), cerceta ala verde (*Anas crecca*), pato golondrina (*Anas acuta*), porrón cabeza roja (*Anas americana*), pato cucharón (*Anas lypeata*), cerceta café (*Anas cyanoptera*), cerceta azul (*Anas discors*), pato de collar (*Anas platyrhynchos*), pato pinto (*Anas strepera*), paloma alas blancas (*Zenaida asiatica*), huilota (*Zenaida macroura*), coyote (*Canis latrans*), rata canguro (*Dipodomys gravites*) etc.

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/SGPA/UGA/DIRA/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23**

- V. Que derivado del análisis del Capítulo III de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, el promovente indica:

Que de acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 3 de julio del 2014, el sitio del proyecto se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental 2 (2.a), la cual quedo definida con Política Ambiental de Aprovechamiento Sustentable.

El sitio del proyecto pertenece a la Unidad de Gestión Ambiental **la UGA 2 (2.a)** la cual tiene una superficie de 82,987.372 has., y comprende los centros de población de CP-San Quintín, CP-Luis Echeverría (El Hongo), CP-La Rumorosa, CP-Guadalupe Victoria, CP-Mexicali, **CP- Tijuana**, CP-Ensenada

Le aplica la **Política General de Aprovechamiento Sustentable**, la cual se designa en áreas donde existe concentración de la población. Estas son zonas muy dinámicas que han alcanzado un desarrollo económico aceptable y donde existe concentración del desarrollo urbano y de las actividades productivas (agrícolas, industriales, turísticas, etc.), por lo que 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. Comprendida en el subsistema **1.2.Ti.3.2.a-5**

Aplicación al proyecto los criterios referentes al sector Asentamientos Humanos.

Clave	Criterio	Aplicación	Cumplimiento
AH1	El territorio del fundo 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 los que ocupan comúnmente y que no estén afectados por las actividades humanas.	SI APLICA Y SE CUMPLE	El proyecto contempla la construcción de infraestructura diversa, realizándola de una forma ordenada. Se propone usar vegetación nativa para las áreas verdes, debido a que el predio no cuenta con vegetación como ya se ha mencionado anteriormente.
AH2	Para promover una ocupación urbana que minimice la fragmentación de hábitats, los nuevos terrenos del fundo legal para la creación de viviendas e infraestructura deberán desarrollarse cuando el 85% de la reserva territorial previa se haya ocupado.	NO APLICA	El área del proyecto no está catalogada como fundo legal.
AH3	Para minimizar los daños y pérdida de viviendas e infraestructura, debido a fenómenos meteorológicos intensos, inundaciones, deslaves, tsunamis y terremotos se evitará la construcción en zonas de riesgo tales como: cauces (zona federal) y márgenes de ríos, arroyos, lagos, humedales, y barrancas, sitios colindantes con pendientes mayores a 15%, fallas geológicas activas, formaciones geológicas fracturadas y/o inestables y en la colindancia con la zona federal marítimo terrestre.	SI APLICA Y SE CUMPLE	El área del proyecto no está considerada como de alto riesgo.



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

AH4	Se buscará densificar la vivienda en los fundos legales a través de la creación de construcciones verticales que minimicen los cambios de uso del suelo y permitan una mayor superficie sin construcción para la recarga de acuíferos, jardines e instalaciones de recreación.	SI APLICA Y SE CUMPLE	El proyecto contempla el establecimiento de un desarrollo habitacional, dentro del centro poblacional de Tijuana. Es una zona desarrollada y con la instalación y operación de infraestructura propia de una ciudad.
AH5	La relación superficie de área verde / población, tendrá una razón de al menos 12 metros cuadrados por cada habitante. Se contabilizará la superficie de vegetación nativa que se conserve en el perímetro del predio.	SI APLICA Y SE CUMPLE	El proyecto cumple con la superficie mínima de donación de áreas verdes, conforme al Acuerdo de Fraccionamiento obtenido ante las autoridades municipales correspondientes.
AH6	Se estará creando la infraestructura y las obras necesarias para permitir la contención y el desvío de corrientes de agua, deslaves y otros fenómenos que pongan en peligro las viviendas e infraestructura que ya esté construida.	SI APLICA Y SE CUMPLE	El proyecto no contempla la construcción de este tipo de infraestructura, sin embargo la promovente en otro tiempo, ya realizó el encauzamiento del arroyo pluvial que atraviesa el predio. El cual fue autorizado por la SEMARNAT.
AH8	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.	NO APLICA	En el área del proyecto no aplica el Cambio de Uso de Suelo.
AH9	Se creará una red de transporte público en carriles confinados para minimizar el tiempo de traslado y el consumo de combustibles	NO APLICA	El proyecto no está relacionado con la administración del transporte público
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.	No APLICA Y SE CUMPLE	El área del proyecto es una superficie sin vegetación de carácter vegetal, debido a que ésta ha sido sujeta a actividades antropogénicas desde que se ha construido a los alrededores del desarrollo urbano, este predio está dentro del centro urbano de Tijuana.
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 in situ o en un área natural protegida.	NO APLICA	En el área del proyecto no aplica el Cambio de Uso de Suelo
AH12	Se debe de prever medidas integrales de contingencia necesarias para proteger a las poblaciones contra las inundaciones y deslaves, que incluya al sistema de alerta ante tsunamis.	SI APLICA Y SE CUMPLE	Debido a las pendientes existentes en el predio, es muy poco probable que se generen inundaciones, sin embargo, se construirán 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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23**

			obras necesarias para prevenir deslaves.
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.	NO APLICA	El proyecto no está relacionado con los programas de verificación.
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.	NO APLICA	El proyecto no está relacionado con las funciones para instrumentar un sistema de monitoreo de la mancha urbana.
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.	NO APLICA	En el área del proyecto no existen construcciones siniestradas.
AH16	Se promoverán sistemas integrales de manejo de residuos sólidos urbanos que contemplen la separación, reducción, reciclaje y composteo.	SI APLICA Y SE CUMPLE	El proyecto, una vez en funcionamiento, promoverá el manejo adecuado y reciclado de residuos sólidos urbanos.

Aplicación al proyecto los criterios referentes al sector Huella Ecológica

Clave	Criterio	Aplicación	Cumplimiento
HE01	Solo se podrá ocupar el tercio central del frente de playa con edificaciones, el resto del frente de playa deberá mantener la vegetación nativa.	APLICA Y SE CUMPLE	El proyecto cumplirá con este criterio.
HE02	Las edificaciones no deben estar ubicadas en: ■ Zonas 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. ■ 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 m de sitios de disposición final de residuos sólidos en funcionamiento. ■ En colindancia de predios destinados u ocupados por actividades riesgosas.	APLICA Y SE CUMPLE	El proyecto no contempla la construcción de edificaciones en zonas de riesgo



**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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23**

HE03	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.	NO APLICA	El proyecto no contempla el uso de estas sustancias.
HE04	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.	APLICA Y SE CUMPLE	El proyecto contempla la construcción de edificaciones
HE05	Los aislantes térmicos de las edificaciones deben cumplir con la NOM-018-ENER-2011. Las soluciones relacionadas con el uso de elementos de envolvente como aislantes térmicos para techos, muros y ductos; ventanas con características ópticas y térmicas especiales; y sistemas que puedan integrar estos elementos en edificaciones nuevas o existentes quedan referidas en la siguiente tabla:	APLICA Y SE CUMPLE	Los aislantes térmicos utilizados en el proyecto cumplirán con dicha norma.
HE06	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.	APLICA Y SE CUMPLE	El proyecto en un futuro promoverá el uso de energía fotovoltaica para cumplir con este criterio.
HE07	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/m ² 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 el confort, ni la productividad de sus ocupantes y a partir de la cual se mide el desempeño.	APLICA Y SE CUMPLE	El proyecto cumplirá con este criterio.
HE08	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 a.m.	NO APLICA	El proyecto no se ubica en una zona de importancia para la biodiversidad.
HE09	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. Que genere una iluminación de 250 o más luxes, medidos con un luxómetro a 0.78 m de altura sobre el nivel de piso a cada 1.5 m a partir de una distancia de 4 m con respecto a los muros de fachada.	APLICA Y SE CUMPLE	El proyecto cumplirá con este criterio.
HE10	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.	APLICA Y SE CUMPLE	El proyecto cumplirá con este criterio.
HE11	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.	NO APLICA	El proyecto no contempla un sistema de recarga artificial de acuíferos
HE12	En ningún caso se debe descargar agua al arroyo de la calle, ésta debe	APLICA Y SE	El proyecto no verterá agua en



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

	ser utilizada, almacenada o reinyectada al subsuelo de acuerdo a la normatividad aplicable.	CUMPLE	arroyos.
HE13	Cualquier edificación mayor a 2500 m2 debe contar con una planta de tratamiento de aguas residuales de nivel terciario 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.	APLICA Y SE CUMPLE	El proyecto no contempla el establecimiento de una planta de tratamiento de aguas residuales, debido a que cuenta con la anuencia de la CESPT para la descarga de aguas residuales a la red de la ciudad, mediante oficio A201922721 de fecha 2 de septiembre del 2019.
HE14	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.	APLICA Y SE CUMPLE	El proyecto cumplirá con este criterio.
HE15	Los elementos naturales (árboles y vegetación) del área verde deben aprovecharse, como elementos que pueden ayudar a mejorar las condiciones ambientales de la edificación.	APLICA Y SE CUMPLE	El proyecto cumplirá con este criterio.

Criterios de Regulación Ecológica Generales. POEBC2014.

CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA	VINCULACIÓN CON EL PROYECTO
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 y procesos de erosión.	El presente documento es para el cumplimiento de la legislación ambiental vigente, en materia de impacto ambiental. De la misma manera, se atenderá lo establecido en otras disposiciones ambientales vigentes, de los distintos niveles de gobierno.
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.	De acuerdo al PDUPT 2009-2030, la zona se clasifica con uso predominante habitacional.
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	El predio no se encuentra en zona de riesgo.
Manejo Integral y Gestión de Residuos	
1. Toda obra de desarrollo y construcción deberá considerar las medidas de manejo integral y gestión de residuos.	Se tendrá un plan de manejo para los residuos generados.
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 que se generen serán dispuestos conforme a la legislación vigente en la materia.



**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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23**

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 planes se ajustarán a lo establecido en la normatividad vigente en la materia.
4. En sitios contaminados se aplicarán programas y medidas para su remediación, y deberán incluir campañas de concientización sobre el manejo adecuado de dichos sitios.	El área del proyecto tiene basura y escombro. Estos serán retirados del lugar y se enviarán a los sitios destinados para tal efecto en el municipio de Tijuana.
5. Los generadores de residuos sólidos urbanos y residuos peligrosos deberán adecuar un sitio de acopio y almacenamiento 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, co-procesamiento y/o disposición final.	Dentro del área del proyecto, habrá un sitio donde se dispondrán estos residuos, y posteriormente se trasladarán a su disposición final.
17. En las áreas conurbadas y rurales que no cuenten con servicio de drenaje sanitario, es prioritaria la instalación de fosas sépticas y/o sanitarios ecológicos que cumplan con las regulaciones vigentes en la materia.	El área del proyecto cuenta con servicio de drenaje sanitario. Por lo que se hará uso del mismo.
18. El transporte de materiales de construcción, pétreos y de residuos de obras y actividades se realizará evitando la emisión de polvos, así como daños a la salud pública, calles, caminos, servicios públicos, construcciones existentes, cultivos y cualquier tipo de bien público y privado	Se evitará que haya dispersión de partícula. Se utilizarán lonas en los vehículos que transporten dichos materiales, y también se regará cuando sea posible en el área para evitar que haya dispersión de polvos.
Manejo de recursos naturales	
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.	Solo se retirará el suelo que sea necesario.
15. Los desarrolladores inmobiliarios deberán utilizar especies de flora nativa en la forestación de áreas verdes, parques y jardines.	Se utilizarán especies nativas para realizar las áreas verdes.
Restauración	
1. En las áreas que presenten deterioro ambiental se promoverá el establecimiento de zonas de restauración ecológica con el fin de permitir su recuperación	La parte que estaba con deterioro ambiental y que era necesario habilitarla, para evitar asolvamiento, es la cañada pluvial, motivo de lo anterior se encauzo y esta ahora es un área rehabilitada. Incluso el predio donde se desarrollará el proyecto, se encuentra en pleno deterioro por la cantidad de basura y escombro que a largo de los años se ha vertido ahí por terceros que al ver el predio sin actividad a fungido como basurero. Al desarrollar el proyecto, cambiará la imagen de esa zona porque es el único lote baldío que existe ahí.
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.	Se tiene la autorización por parte del municipio mediante oficios: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, oficio 1,676,500 ANUENCIA DE IMPACTO AMBIENTAL oficio DPA-DAA-0246/2021



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

	ESTUDIO DE IMPACTO URBANO oficio DG-1017-2019.
4. No se autorizarán construcciones en terrenos cuya ubicación, uso o destino corresponda a zonas 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	El área del proyecto no se encuentra en este supuesto.
6. No se permite la ubicación de zonas habitacionales dentro de las áreas destinadas a uso industrial y en áreas próximas a las mismas o dentro de los conos de dispersión de emisiones contaminantes.	El uso de suelo del proyecto es habitacional.
7. La rectificación y restauración de cauces deberá hacerse preferentemente con los métodos de eco hidrología y consolidación de bordos, que eviten revestimientos impermeables y entubamientos, para no afectar condiciones de humedad ambiental y microclimas.	la escorrentía pluvial que atraviesa el predio, ya ha sido atendida, con previas autorizaciones por parte de la SEMARNAT y la CONAGUA.

La promovente indico que con respecto al Programa de Ordenamiento Marino y regional del Pacífico Norte, el proyecto se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental UGA T01-NBC.

Lineamientos.

1. Preservar la integridad de los ecosistemas marinos y costeros.
2. Prevenir la contaminación de los ecosistemas costeros y marinos debido a las descargas puntuales y no puntuales de aguas residuales no tratadas y de salmuera, en particular en el corredor Tijuana-Ensenada y en el Estero Punta Banda.
3. Prevenir el abatimiento y la intrusión salina de los acuíferos.
4. Prevenir los desequilibrios ecológicos generados por impactos ambientales indirectos, acumulativos y sinérgicos del aprovechamiento turístico, urbano, portuario, minero y agrícola.
5. Minimizar y prevenir los impactos ambientales sobre los ecosistemas prioritarios de chaparral, matorral rosetófilo costero y del sistema playa dunas costeras para posibilitar la adaptación al cambio climático.
6. Establecer un patrón de ocupación que concilie el crecimiento urbano y turístico con la producción agrícola en el Valle de Maneadero.

Criterios de regulación ecológica aplicables para la UGA T01-NBC

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
Agua		x		x	x			x	x	x	x		x																		
Biodiversidad	x	x	x	x	x	x	x	x					x																		
Conflictos ambientales				x	x																										
Suelo		x			x	x	x																								

Cuadro 6. Cumplimiento de los criterios de regulación ecológica para el factor Agua

ID	Criterio	Aplicación y Cumplimiento
A02	Las obras y/o actividades portuarias y de protección de la costa (muelles de todo tipo, escolleras, espigones o diques) deberán demostrar que no modifican los patrones de corrientes y el transporte de sedimentos del cuerpo de agua costero.	NO APLICA El proyecto no realizará obras de este tipo.
A04	La extracción de agregados pétreos no deberá reducir la recarga ni la calidad del	NO APLICA



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

	agua de acuíferos.	El proyecto no pretende extraer agregados pétreos.
A05	La construcción de estructuras de protección (muros, espigones, rompeolas) sólo se permite en los casos en que se encuentre en riesgo la seguridad de la población o de infraestructura de interés público.	NO APLICA El proyecto no pretende construir estructuras de protección
A08	La instalación y operación de plantas desalinizadoras deberá evitar la generación de desequilibrios ecológicos sobre acuíferos y ecosistemas costeros y marinos, especialmente, cuando: - la descarga de salmueras y la disposición de las sustancias tóxicas utilizadas en el mantenimiento de la desalinizadora altere las características fisicoquímicas del agua, y afecte irreversiblemente la integridad de ecosistemas marinos y costeros; - la operación de la planta genere emisiones de gases de efecto invernadero y contaminantes atmosféricos superiores a lo establecido en la normatividad en la materia; - la toma de agua salada del mar afecte a las comunidades de ecosistemas sensibles; - la toma de agua salobre de fuentes subterráneas y la descarga de agua de rechazo provoque o incremente la salinización de los acuíferos costeros. La toma de agua deberá ubicarse en zonas alejadas de la costa y profundas, en las cuales se encuentre una menor cantidad de organismos, así como mejores condiciones de calidad del agua, que permitan minimizar el tratamiento químico requerido en el proceso de desalinización, purificación y potabilización del agua. Asimismo, para reducir la colisión y el arrastre de organismos, se debe considerar el diámetro de la tubería, el uso de mallas de diferente tamaño y la reducción de la velocidad de la toma.	NO APLICA El proyecto no contempla la instalación y operación de alguna planta desalinizadora.

Cuadro 6. Cumplimiento de los criterios de regulación ecológica para el factor Agua (final)

ID	Criterio	Aplicación y Cumplimiento
A09	Los proyectos de instalación de plantas desalinizadoras deberán realizar los siguientes estudios a escala regional, con base en los cuales se analicen las alternativas para la ubicación e infraestructura más adecuada y se establezcan las medidas de mitigación para evitar o reducir los efectos adversos sobre los ecosistemas costeros y marinos: - Análisis de conflictos con otros sectores por: (1) la emisión de ruido y de contaminantes atmosféricos; (2) la alteración de la calidad paisajística de la zona costera; y (3) la posible alteración de ecosistemas frágiles. - La identificación de zonas de riesgo. - Por inundaciones, derrumbes, deslizamientos, sismos y otros fenómenos naturales, así como por los efectos del cambio climático. - Caracterización de las condiciones oceanográficas del sitio de toma y de descarga: corrientes (incluyendo las posibles formaciones de termoclínas), mareas, oleaje, fisiografía, batimetría, morfología costera y profunda, circulación de agua y tasa de recambio. - Caracterización fisicoquímica del agua del sitio de toma y de descarga: conductividad, pH, alcalinidad, temperatura, salinidad, oxígeno, transparencia, perfiles de densidad, tensión superficial y solubilidad de nitrógeno. - Caracterización de la columna de agua y sedimentos del sitio de toma y de descarga, considerando la productividad primaria y la materia orgánica. - Caracterización de la flora y fauna bentónica del sitio de descarga, incluyendo la identificación de especies sensibles al cambio de salinidad y de temperatura, así como la presencia de especies endémicas y enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010. - Simulación dinámica de la dispersión y mezcla de las descargas, bajo las diversas condiciones	NO APLICA El proyecto no contempla la instalación y operación de alguna planta desalinizadora



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

	hidrodinámicas. - Análisis del impacto potencial acumulativo en caso de que se encuentren otras plantas desalinizadoras ya establecidas en el área de influencia. Los estudios deberán contemplar las posibles variaciones estacionales, por lo que se deberán analizar las condiciones a lo largo del año.	
A10	La plantas desalinizadoras deberán instalarse fuera de zonas de riesgo y no podrán realizar el vertimiento de sus residuos en: - Zonas de aguas poco profundas y con poco recambio de agua, como lagunas costeras, planicies (de arena o fangosas), playas rocosas de baja energía, bahías superficiales de baja energía, pequeñas caletas y bahías, esteros y deltas de ríos, bocas y barras. - Sitios donde se encuentren comunidades de pastos marinos, mantos de cianobacterias, algas marinas, manglares y corales de ambientes rocosos. - Áreas Naturales Protegidas y Sitios Prioritarios para la Conservación de la Biodiversidad Marina que se catalogaron como muy importantes y de extrema importancia. - Áreas con tránsito marítimo intenso.	NO APLICA El proyecto no contempla la instalación y operación de alguna planta desalinizadora
A11	En la etapa de operación de las plantas desalinizadoras se deberá llevar a cabo un programa de monitoreo tanto de la calidad de la descarga, como de sus efectos en ambientes costeros y marinos. El programa deberá incluir la medición de: - Las condiciones fisicoquímicas del agua en el medio receptor y la caracterización de la pluma hipersalina. - Las condiciones fisicoquímicas del sedimento. - El estado de salud de los ecosistemas costeros y marinos, analizando posibles cambios a nivel estructural y funcional, tanto en individuos como en poblaciones. Se recomienda el uso de bioindicadores. Con base en los resultados, se definirá si se requieren ajustes en el proceso de desalinización o en las instalaciones o, en su caso, la interrupción temporal o permanente de la operación.	NO APLICA El proyecto no contempla la instalación y operación de alguna planta desalinizadora
A13	La extracción de minerales metálicos no deberá reducir la disponibilidad ni la calidad del agua en los ecosistemas terrestres, costeros y marinos.	NO APLICA No se contempla extraer minerales metálicos.

Cuadro 7. Cumplimiento de los criterios de regulación ecológica para el factor biodiversidad

ID	Criterio	Aplicación y Cumplimiento
B01	No se permite la construcción de infraestructura temporal o permanente cuando se afecte la integridad funcional del sistema playa-dunas costeras asociados a la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), en particular: (1) dunas incipientes o embrionarias, (2) dunas en deltas de ríos, estuarios, islas de barrera y cabos; y (3) dunas con alto valor ecológico.	NO APLICA El proyecto no contempla la construcción de infraestructura en sistema playa - dunas costeras.
B02	En la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) y en el territorio colindante, donde existan dunas primarias y secundarias de material no consolidado, sólo deberá construirse infraestructura piloteada y de material degradable, (p.e. casas tipo palafito o andadores). Toda infraestructura de este tipo se deberá ubicar detrás de la cara posterior del primer cordón, evitando la invasión de la corona o cresta.	NO APLICA En el área del proyecto no existen dunas.
B03	Las obras y actividades en el sistema playa-dunas costeras no deberán alterar, directa o indirectamente, la integridad funcional del hábitat de especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.	NO APLICA En el área del proyecto no existen dunas.
B04	Las tuberías de obras de toma y descarga que atraviesen un sistema de dunas costeras deberán enterrarse y ubicar la toma o descarga hasta la profundidad de cierre en la parte marina.	NO APLICA En el área del proyecto no existen dunas.



**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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23**

	Las zonas adyacentes a las tuberías enterradas deberán restaurarse con vegetación nativa para estabilizar las dunas.	
B05	Las obras y/o actividades deberán mantener el transporte de sedimento en el sistema playa-dunas costeras, así como la cobertura de vegetación nativa que forme dunas, que las colonice y que mantenga la dinámica natural de todo el sistema.	NO APLICA El proyecto no realizará obras o actividades que afecten el transporte de sedimento en el sistema playa-duna.
B06	La extracción de arena del sistema playa dunas costeras sólo se deberá permitir en aquellos casos donde el balance sedimentario neto anual sea positivo. Asimismo, la extracción debería hacerse fuera de playas con valor ecológico o recreativo.	NO APLICA El proyecto no contempla realizar extracción de arena.
B07	El tránsito vehicular y peatonal no deberá modificar la dinámica del sistema playa dunas costeras de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), considerándose también los posibles efectos a distancia.	NO APLICA En el área del proyecto no existen dunas.
B08	Se prohíbe la disposición de materiales de desecho de dragados cuando se afecte la integridad funcional del sistema playa dunas costeras en la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT).	NO APLICA El proyecto no contempla realizar dragados, por lo cual no generará materiales de desechos por esta actividad.
B13	Las obras y/o actividades no podrán realizarse en tanto no se cuente con las evidencias científicas (evaluadas por la autoridad ambiental) de que se previenen impactos ambientales directos, indirectos, acumulativos y sinérgicos sobre la integridad funcional de las Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves (AICAS) y/o en sitios Ramsar. En particular, las obras y/o actividades no deberán afectar: (1) la calidad de hábitat para las especies de flora y fauna silvestre, especialmente las aves; (2) la continuidad de la vegetación nativa; (3) el hábitat interior de los parches de vegetación natural; y (4) los procesos ecosistémicos que sustentan la biodiversidad.	APLICA Y SE CUMPLE La presente manifestación de impacto ambiental busca cumplir con este criterio, ya que en ella se evalúan los impactos ambientales que podría generar el proyecto. El área del proyecto no se ubica dentro de alguna área natural protegida ni sitio Ramsar.

Cuadro 8. Cumplimiento de los criterios de regulación ecológica para el factor conflictos ambientales

ID	Criterio	Aplicación y cumplimiento
C04	Las obras y/o actividades que requieran el abastecimiento de agua subterránea deberán demostrar que no afectan la disponibilidad y calidad de los acuíferos que mantienen la integridad funcional de los ecosistemas costeros y marinos.	NO APLICA El proyecto no requiere del abastecimiento de agua subterránea.
C05	En el diseño, renovación y ampliación de las instalaciones portuarias se deberán considerar criterios para la adaptación ante los efectos del cambio climático.	NO APLICA El proyecto no contempla establecer instalaciones portuarias.

Cuadro 9. Cumplimiento de los criterios de regulación ecológica para el factor suelo

ID	Criterio	Aplicación y cumplimiento
S02	Se deberá prevenir la contaminación de los ecosistemas costeros y marinos por residuos sólidos generados por las actividades agrícolas.	NO APLICA El proyecto no contemplar realizar actividades agrícolas
S05	Las obras y/o actividades deberán demostrar que no afectan la integridad funcional del matorral costero, en especial del matorral rosetófilo costero y/o del matorral sarco-crasicaule.	NO APLICA El proyecto se ubica en una zona catalogada por el INEGI como agricultura de temporal.
S06	Se deberá prevenir la contaminación de los ecosistemas costeros y	APLICA Y SE CUMPLE

**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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23**

	marinos por residuos sólidos urbanos.	El proyecto contempla la realización de un programa para la recolección de residuos sólidos urbanos, con lo que se evitará la contaminación del ecosistema costero.
S07	Se deberá prevenir la contaminación de los ecosistemas costeros y marinos por residuos sólidos y líquidos de actividades portuarias.	NO APLICA El proyecto no contempla realizar actividades de este tipo.

Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Tijuana

De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tijuana publicado el 11 de octubre de 2019 en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, el proyecto se ubica en polígono en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 1 y Unidad de Paisaje (UA) 46.

La UGA tiene como uso propuesto el urbano (Habitacional-vivienda). Los lineamientos ecológicos aplicables a esta UGA se indican a continuación:

Cuadro 10. Lineamientos aplicables al proyecto.

LINEAMIENTO	VINCULACIÓN DEL PROYECTO
L1 Conservar la integridad del suelo.	Con respecto a este lineamiento proyecto se desarrollará en el predio, así como se ha desarrollado en los alrededores del predio.
L2 Prevenir la contaminación del aire y controlar su degradación de su calidad.	Los equipos tendrán mantenimiento constante para prevenir la contaminación a la atmósfera.
L3 Inducir y fomentar el uso racional del agua y la prevención de su contaminación.	Durante la etapa de operación se implementará la racionalidad del uso de agua.
L4 Conservar y proteger las funciones y servicios ambientales aportados por los ecosistemas presentes en el territorio del municipio de Tijuana.	Se cumple con este lineamiento.
L5 Compatibilizar el desarrollo de las actividades para minimizar conflictos y contingencias socioambientales.	No se tiene conflictos socioambientales.
L7 Proteger y preservar la calidad de la imagen y paisaje urbano y rural.	El paisaje actual es de deterioro y acumulación de escombros y basura, debido al desuso del predio. Una vez realizado el proyecto, será homogéneo el valor paisajístico que hay en las inmediaciones del predio.

Esta unidad administrativa revisó y analizó el Programa de ordenamiento ecológico marino y regional del Pacífico Norte, publicado el 9 de agosto del 2018 en el Diario Oficial de la Federación, encontrando que el proyecto se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) UGA T01-NBC (Terrestre 1 – Norte de Baja California), lo anterior toda vez que el proyecto se ubica en zona terrestre y en propiedad privada.

A esta UGA le aplican las estrategias y criterios ecológicos descritos en los anexos denominados 6.2 Catálogo de estrategias ecológicas y 6.3 Catálogo criterios ecológicos, con las siguientes claves de identificación:

Clave de UGA	Nombre de UGA	Tipo	Estrategias Ecológicas	Criterios Ecológicos
T01-NBC	Terrestre 1, Norte de Baja	Terrestre	EA01, EA02, EB04,	CA02, CA04, CA05, CA08, CA09,

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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

	California		EB14, EB15, EC08, ES1, ES6	CA10, CA11, CA13, CB01, CB02, CB03, CB04, CB05, CB06, CB07, CB08, CB13, CC04, CC05, CS02, CS05, CS06, CS07
--	------------	--	-------------------------------	---

El proyecto no se contrapone con las estrategias y criterios ecológicos aplicables para la UGA T01-NBC (Terrestre I-Norte de Baja California).

Esta unidad administrativa revisó y analizó el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California, vigente; publicado el 03 de Julio del 2014, en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

De acuerdo al Programan de Ordenamiento Ecológico de Baja California 2014, el área del proyecto se encuentra ubicada en la UGA 2.a en la cual aplica la política de Aprovechamiento Sustentable.

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

A continuación se indican los criterios de regulación ecológica por sector de actividad aplicables al proyecto.

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.



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

	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 desmante del predio, se realizará un rescate de flora y fauna; los ejemplares de plantas serna 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, deslizamientos, tsunamis y terremotos se evitará 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 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.
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, deslizamientos 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 público 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 deslizamientos, que incluya al sistema de alerta ante tsunamis.
AH 13	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.
AH 14	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 correspondientes ante la autoridad competente.
AH 15	Las construcciones siniestradas por fenómenos meteorológicos intensos, inundaciones, deslizamientos, tsunamis y terremotos en zonas de riesgo, no deberán rehabilitarse y se buscará su reubicación en zonas seguras.

CLAVE	CRITERIO
HE01	Solo se podrá ocupar el tercio central del frente de playa con edificaciones, el resto del frente de playa deberá mantener la vegetación nativa.
HE02	Las edificaciones no deben estar ubicadas en: • Zonas 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. • 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



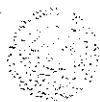
**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL**

**OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23**

	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 m de sitios de disposición final de residuos sólidos en funcionamiento. • En colindancia de predios destinados u ocupados por actividades riesgosas.
HE03	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.
HE04	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.
HE05	Los aislantes térmicos de las edificaciones deben cumplir con la NOM-018-ENER-2011. Las soluciones relacionadas con el uso de elementos de envolvente como aislantes térmicos para techos, muros y ductos; ventanas con características ópticas y térmicas especiales; y sistemas que puedan integrar estos elementos en edificaciones nuevas o existentes quedan referidas en la siguiente tabla:
HE06	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.
HE07	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/m ² 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 el confort, ni la productividad de sus ocupantes y a partir de la cual se mide el desempeño.
HE08	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 a.m.
HE09	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. Que genere una iluminación de 250 o más luxes, medidos con un luxómetro a 0.78 m de altura sobre el nivel de piso a cada 1.5 m a partir de una distancia de 4 m con respecto a los muros de fachada.
HE10	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.
HE11	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.
HE12	En ningún caso se debe descargar agua al arroyo de la calle, ésta debe ser utilizada, almacenada o reinyectada al subsuelo de acuerdo a la normatividad aplicable.
HE13	Cualquier edificación mayor a 2500 m ² debe contar con una planta de tratamiento de aguas residuales de nivel terciario 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.
HE14	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.
HE15	Los elementos naturales (árboles y vegetación) del área verde deben aprovecharse, como elementos que pueden ayudar a mejorar las condiciones ambientales de la edificación.

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



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

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.
Desarrollo Urbano
2. 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.
4. No se autorizarán construcciones en terrenos cuya ubicación, uso o destino corresponda a zonas 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
6. No se permite la ubicación de zonas habitacionales dentro de las áreas destinadas a uso industrial y en áreas próximas a las mismas o dentro de los conos de dispersión de emisiones contaminantes.
7. La rectificación y restauración de cauces deberá hacerse preferentemente con los métodos de eco hidrología y consolidación de bordos, que eviten revestimientos impermeables y entubamientos, para no afectar condiciones de humedad ambiental y microclimas.
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, analizo la información presentada por la **promovente** en la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular evaluada, 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, se determina que el proyecto cumple con lo dispuesto por dicho instrumento normativo, de acuerdo a los siguientes razonamientos:

7. Que el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California, es un instrumento que establece las bases y principios generales para plantear el desarrollo regional de manera compatible con las aptitudes y capacidades de un espacio regional, teniendo carácter obligatorio para los sectores público, social y privado, respecto a los objetivos, políticas, estrategias, acciones y demás disposiciones jurídicas aplicables.



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

Que la **promovente**, está obligado a apegarse a los Criterios de Regulación Ecológica por sector de actividad y a los Criterios de Regulación Ecológica Generales aplicables al área de ordenamiento.

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

Criterios	Observaciones
<i>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. (Desarrollo de obras y actividades).</i>	La promovente presentó ante esta Unidad Administrativa, una Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular (MIA-P) del proyecto para ser evaluada en material de impacto ambiental.
<i>En el desarrollo de actividades productivas que involucren el aprovechamiento de recursos naturales, se deberá cumplir con los lineamientos establecidos en el presente ordenamiento y demás legislación aplicable en la materia. (Manejo y conservación de recursos naturales).</i>	La promovente se sujetó a este ordenamiento, toda vez que presento una Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular (MIA-P), ante esta Autoridad Federal.
<i>El aprovechamiento de recursos naturales se sujetará a las disposiciones normativas legales en la materia de impacto ambiental y aquellas señaladas en este ordenamiento.</i>	La actividad está regulada por el procedimiento de evaluación de impacto ambiental establecida en el Artículo 28 Fracción IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como por lo dispuesto por el Artículo 5 incisos Q) del Reglamento de la Ley antes referida en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Que de acuerdo al **Programa Regional de Desarrollo Urbano, Turístico y Ecológico del Corredor Costero Tijuana-Rosarito-Ensenada (COCOTREN)**; publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California con fecha 26 de diciembre del 2014, el proyecto se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental 2, Unidad Ambiental 2.1.11.a Playas de Tijuana terraza costera, con Política de Aprovechamiento Sustentable.

En la estrategia para el Ordenamiento Territorial del Corredor Costero se actualiza la zonificación y se consideran las estrategias generales propuestas por los instrumentos de planeación vigentes en la zona del Corredor Costero, así como la visión de las estrategias de impacto regional de los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población con las que se delinea la base para la propuesta de la estructura urbano regional del corredor.

El enfoque de desarrollo planteado para la zona donde se localiza el proyecto de acuerdo al Programa Regional de Desarrollo Urbano, Turístico y Ecológico del Corredor Costero Tijuana-Rosarito-Ensenada, está vinculado a la actividad de playa y la conservación del paisaje marino. Así como a Consolidar el crecimiento en áreas urbanas y redensificación de usos urbanos y turísticos.

Política de Aprovechamiento Sustentable.

La política tiene por objetivo mantener la integridad funcional del territorio, proporcionando las medidas técnicas normativas para que la utilización de los recursos naturales genere el menor impacto posible al medio ambiente, evitando poner en peligro el equilibrio de los ecosistemas que pueda provocar un



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

deterioro ambiental. Se aplica en 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, energéticas, 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 aplican en las áreas que cuentan con recursos naturales susceptibles de aprovecharse de manera racional, en apego a las normas y criterios de regulación urbanos y ecológicos, 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 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.

Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Tijuana

De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tijuana publicado el 11 de octubre de 2019 en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, el proyecto se ubica en polígono en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 1 y Unidad de Paisaje (UA) 46. La UGA tiene como uso propuesto el urbano (Habitacional-vivienda).

Por lo antes referido, esta Unidad Administrativa considera que el desarrollo del **proyecto** no se contrapone con lo establecido en los criterios y estrategias ecológicas establecidas en el **Programa de ordenamiento ecológico marino y regional del Pacífico Norte, Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California, Programa Regional de Desarrollo Urbano, Turístico y Ecológico del Corredor Costero Tijuana-Rosarito-Ensenada (COCOTREN); Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Tijuana;** lo anterior es considerado debido a que el proyecto es un desarrollo urbano de usos múltiples que incluye áreas habitacionales, comerciales, de servicio y recreativas; que se desarrollarán dentro del Centro de Población de Tijuana. Motivo de lo anterior esta Unidad Administrativa considera que los criterios y estrategias ecológicas aplicadas al proyecto son las establecidas en el sector de desarrollo urbano y de asentamientos humanos, donde se indica en el criterio AH04 que se buscará densificar la vivienda en centros de población a través de la creación de construcciones verticales que minimicen el cambio de uso de suelo y permitan una mayor superficie sin construcción para la recarga de acuíferos, jardines e instalaciones de recreación. Lo anterior expuesto se ha considerado en virtud de lo que se establece en el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California, respecto al sector turismo ya que señala que de acuerdo a la Organización Mundial del Turismo de las Naciones Unidas, este sector comprende las actividades que realizan las personas o turistas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un período de tiempo consecutivo inferior a un año, ya sea con fines de ocio, por negocios u otros motivos. Motivo de lo anterior la construcción de un



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

desarrollo urbano de usos múltiples en las que se incluyen áreas habitacionales, comerciales y de servicios, no es considerado un desarrollo turístico.

Opiniones recibidas:

Que el 17 de agosto del 2023, se recibió en esta Oficina de Representación, el Oficio Num. **DPA-DIR-0368-2023** de fecha 16 de agosto del 2023, mediante el cual la **Dirección de Protección al Ambiente**, del Municipio de Tijuana, Baja California, emitió Opinión Técnica relativa al proyecto "**DESARROLLO URBANO CIVANTIA**".

Me permito hacer de su conocimiento que una vez analizada la información contenida en el proyecto en cuestión, esta H. Dirección debido a la naturaleza del proyecto dictamina que no tiene objeción, sin embargo se pudiera contemplar el cumplimiento de las autorizaciones correspondientes y la aplicación de las medidas técnicas las cuales se establecen en dicho documento;

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

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

- 1. Colocar una capa de material impermeable en el área donde dará mantenimiento preventivo al equipo y maquinaria utilizada para la obra, con la finalidad de evitar infiltraciones al suelo de aceites, diésel y otros contaminantes.*
- 2. Construir un almacén para el almacenamiento temporal de los residuos peligrosos y conformidad a lo señalado por la normatividad vigente.*
- 3. Segregar los residuos sólidos (escombros) y excedentes de tierra generados durante las actividades de obra civil, a fin de garantizar su correcta disposición en los sitios autorizados por la autoridad municipal competente.*
- 4. Clasificar los residuos (pintura, aceites, lubricantes, envases de estos, trapos impregnados con algún hidrocarburo o solvente, etc.) generados durante la preparación del sitio y construcción, de acuerdo a los resultados de la caracterización de su peligrosidad.*
- 5. Disponer la tierra del despalme y limpieza del predio en un banco de tiro que cuente con autorización de la BN46048 C-02 autoridad competente para realizar esta actividad.*
- 6. Disponer la basura doméstica, madera, escombro, llantas, etc., que se encuentren en el predio en un lugar autorizado.*
- 7. Queda prohibido acumular tierra o escombro sobre las banquetas o fuera del predio destinado a la construcción.*
- 8. El banco de préstamo, donde compre la tierra para relleno y compactación del predio para la construcción, deberá contar con autorización de la dependencia correspondiente para realizar esta actividad ante el municipio.*
- 9. Enviar a un lugar apropiado para su reciclaje los residuos de varilla, acero estructural, cobre, aluminio, madera, cartón, pvc y otros originados por la obra, que sean susceptibles de reutilización.*
- 10. Toda actividad de construcción deberá apegarse a la Norma Ambiental Estatal PROY-NAE-001-SEST-2020, que establece la separación, clasificación, almacenamiento, transporte, aprovechamiento y valorización y disposición de residuos de construcción y demolición en el estado de Baja California.*

MEDIDAS TÉCNICAS PARA LA PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN A LA ATMÓSFERA.



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

11. Mantener en condiciones adecuadas de funcionamiento el equipo y maquinaria utilizados.
12. Humedecer el terreno durante la construcción de vialidades y los trabajos de terracerías con el propósito de evitar la dispersión de polvos.
13. Cubrir el material objeto de los trabajos de movimiento de tierra y escombros durante su transportación a los sitios de disposición final.
14. Garantizar que el ruido generado en el desarrollo del PROYECTO, no rebase el nivel máximo permisible de ruido establecido en el Reglamento de Protección al Ambiente del Municipio de Tijuana y la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994; siendo este de 68 db(A) en el horario comprendido de las 6:00 hrs. A las 22:00 hrs. Y 65 db(A) de las 6:00 horas; así como vigilar mediante la implementación de medidas técnicas de control, que no se rebasen los límites permitidos para las operaciones de carga, descarga y similares, los cuales se ubican en el nivel 90 db(A), de las 7:00 hrs. A las 22:00 hrs. Y de 85 db(A), de las 22:00 a las 7:00 horas.

MEDIDAS TÉCNICAS PARA PREVENIR LA CONTAMINACIÓN DEL AGUA.

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

15. Establecer un registro o punto de muestreo, previo al vertimiento de las aguas residuales al drenaje municipal, con el objeto de facilitar la toma de muestras para los análisis que se requieren.
16. Queda prohibido depositar cualquier clase de residuos que provoquen o pueden provocar trastornos, impedimentos o alteraciones en el funcionamiento del sistema de drenaje y alcantarillado.
17. Queda prohibido descargar residuos peligrosos al sistema de alcantarillado.
18. Queda prohibida la descarga de agua residual de cualquier origen a cielo abierto.
19. Queda prohibida la descarga de aceite residual al sistema de alcantarillado.

Que el 20 de septiembre del 2023, se recibió en esta Oficina de Representación, el Oficio Num. SPARN/DGGFSOE/418/2242/2023 de fecha 27 de julio del 2023, mediante el cual la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico**, emitió Opinión Técnica relativa al proyecto "DESARROLLO URBANO CIVANTIA", se emite lo siguiente.

El proyecto consiste en la construcción y operación de un desarrollo urbano de usos mixtos, que incluye zonas habitacionales, comerciales, de servicio y recreativas, en un predio con una superficie total de 84,418.972 m². Se prevé utilizar el total de su superficie para construir 9 edificios, de los cuales 8 contendrán cerca de 20 a 25 niveles, y, un edificio destinado al turismo hotelero con 10 a 12 niveles, con un promedio de 162 habitaciones por torre. Al respecto, estas obras se ubicarán en colindancia a la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), y, donde a pesar de ser una zona con un alto impacto antropogénico, la franja del litoral costero cuenta un remanente de vegetación de matorral costero y chaparral.

Para su realización se contemplan tres etapas: 1) preparación del sitio, con actividades como la elaboración de estudios técnicos, despalme, desmonte y limpieza del lugar. Cabe mencionar que se adjuntan estudios de geotecnia y morfología de la playa, no obstante, faltan estudios de hidrología e hidráulica, por lo que resulta complejo evaluar el impacto en la dinámica de recarga de acuíferos y el impacto que las obras tendrán sobre el ecosistema costero; 2) construcción, en esta etapa se realizarán las 9 edificaciones con pilotes de concreto con traveses de liga a profundidades diversas (12 a 18 m), se dotará de servicios como agua, electricidad, red de drenaje sanitario y una red de telecomunicaciones, asimismo, menciona que el



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

**OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23**

abastecimiento de los servicios básicos estará a cargo del municipio, incluyendo el tratamiento de aguas residuales; 3) operación y medidas de mitigación y compensación, en donde se prevé rehabilitar la cañada del predio, implementar un programa de manejo y disposición de residuos sólidos urbanos y por emisiones a la atmósfera, se menciona que se dará mantenimiento a los tractores utilizados en la construcción, además señala que la zona cuenta con una amplia capacidad de dispersión de contaminantes atmosféricos, por lo que se espera que la generación de estos gases y polvo tengan un impacto no significativo sobre el ambiente. La vida útil del proyecto es indefinida.

De acuerdo con las coordenadas UTM reportadas en la MIA-P el proyecto se ubica en la zona regulada por el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POEBC), publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el 8 de septiembre de 1995 y actualizado el 3 de julio de 2014, con incidencia en la UGA 2.a cuya política ambiental es de aprovechamiento sustentable. Asimismo, se ubica en el 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, donde en particular, le aplican las regulaciones de la UGA marina NBC_02 "Norte de Baja California 2" y en la parte terrestre le corresponde la UGA TOLNBC "Norte de Baja California".

Tras revisar la MIA-P se encontró que el promovente omite la vinculación con la UGA marina NBC_02 "Norte de Baja California 2", y, al igual que la UGA 2.a del POEBC, las obras y actividades son reguladas y restringidas por los siguientes lineamientos y criterios de regulación ecológica (CRE):

UGA 2.a

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.

TU05.- La altura de las edificaciones no excederá de 5 pisos o 78m 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 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.

AH03.- Para minimizar los daños y pérdida de viviendas e infraestructura, debido a fenómenos meteorológicos intensos, inundaciones, deslizamientos, tsunamis y terremotos se evitará la construcción en zonas de riesgo tales como: cauces (zona federal) y márgenes de ríos, arroyos, lagos, humedales, y barrancas, sitios colindantes con pendientes mayores o 75%, fallas geológicas activas, formaciones geológicas fracturadas y/o inestables y en la zona colindando con la zona federal marítimo terrestre.

AH04.- Se buscará densificar la vivienda en los fondos legales a través de la creación de construcciones verticales que minimicen los cambios de uso del suelo y permitan una mayor superficie sin construcción para la recarga de acuíferos, Jardines e instalaciones de recreación.

La UGA marina NBC_02 "Norte de Baja California 2" establece las siguientes disposiciones aplicables al proyecto:

L32.- Preservar la integridad funcional de los ecosistemas costeros y marinos de la VGA. Prevenir los desequilibrios ecológicos generados por impactos directos y a distancia debido al desarrollo turístico y urbano en la porción terrestre contiguo. Minimizar y prevenir la captura incidental de pez espada. Conservar los pastos marinos. Prevenir los desequilibrios ecológicos generados por impactos directos, indirectos, acumulativos y sinérgicos de la minería de fondo marino.

En virtud de que el proyecto denominado "Desarrollo Urbano Civantia" omite vincular la normatividad de la UGA marina NBC_02 "Norte de Baja California 2" y, dado que las obras y actividades están reguladas y restringidas por los programas de ordenamiento ecológico vigentes, esta Dirección General concluye que el proyecto no es congruente.



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

Que el 18 de enero del 2024, se recibió en esta Oficina de Representación, el NUMERO DE OFICIO: **SMADS/SPA/DIA/TIJ/311/2024** de fecha 15 de enero del 2024, mediante el cual la **Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Baja California**, emitió Opinión Técnica relativa al proyecto **"DESARROLLO URBANO CIVANTIA"**, expone lo siguiente.

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que en acatamiento a lo que establecen los artículos 53 y 54 de la Ley de Procedimiento Administrativo, así como el 24 primer párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental y la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), ha solicitado opinión técnica respecto a la congruencia de las obras y actividades que se consideran para el desarrollo del proyecto, en relación al Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POEBC) y Programa Regional de Desarrollo Urbano, Turístico y Ecológico del Corredor Costero Tijuana-Rosarito-Ensenada (COCOTREN); ambos publicados en el Periódico Oficial del Estado de Baja California en fecha 3 de julio de 2014 y 26 de diciembre del 2014, respectivamente.

SEGUNDO.- Que con fundamento en los artículos 30fracción XVI y 46 fracciones II, IV, VIII, X y XXVI de la **Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California (LOPE)**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California en fecha seis de diciembre del año dos mil veintiuno, misma que entró en vigor el primero de enero de dos mil veintidós, esta **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.

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...**, así mismo, 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 POEBC y COCOTREN.

SEXTO.- Que el proyecto es un desarrollo urbano, "...se propone un Desarrollo Habitacional que contempla la construcción de 9 edificios relativamente altos, destinados para condominios, de los cuales 8 edificios contarán con entre 20 y 25 niveles o tal vez poco mas incluyendo sótanos para estacionamiento. El edificio de menor altura tendrá cerca de los 10 a 12 niveles y será destinado para hotel y área comercial en la planta baja. En la porción oeste del predio se acomodarán 5 de los edificios, siendo el de mayor altura el de la esquina noroeste del predio, así como otros 3 edificios paralelos a la Av. Parque Azteca Norte, en la porción norte del sitio. El proyecto altimetría de las terracerías se adaptará a la topografía del terreno de tal manera que se originaran las excavaciones para los sótanos de alturas variables, pudiendo algunos edificios contar con 2.5 sótanos y hasta 4 sótanos para estacionamiento, para un total de 3,322 cajones de estacionamiento...". En la imagen se muestra el polígono envolvente de la superficie del predio donde se desarrollará el proyecto.

SEPTIMO.- Que el proyecto se ubica en Paseo de Tijuana s/n, Fracc. Playas de Tijuana Sección Rivera, Municipio de Tijuana, Baja California; está conformando por 3 predios, con claves catastrales PT-144-000, PT-144-001 y PT-144-132 que en conjunto.



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

tienen una superficie total de 88,124.37 m², de los cuales se aprovecharán 84,418.98 m², porque se segrega del polígono general envolvente, la afectación que tiene a la ZOFEMAT (3,705.39 m²); a continuación se muestra la imagen de las superficies que conforman el proyecto y el cuadro de construcción del polígono:

Fracciones	Superficie (m2)
Fracción PT-144-000	3,614.417
Fracción PT-144-001	81,775.290
Fracción PT-144-132	2,734.657
Total de los 3 polígonos	88,124.364
Afectación por ZOFEMAT	- 3,705.392
Total polígono envolvente	84,418.972

Vértices	Coordenadas UTM		Coordenadas	Geográficas
	X	Y	Latitud Norte	Longitud Oeste
1	488,709.6721	3,598,209.189	117° 7' 12.78" W	32° 31' 16.11" N
2	488,709.6124	3,598,000.926	117° 7' 12.77" W	32° 31' 9.35" N
3	488,476.8428	3,598,000.965	117° 7' 21.69" W	32° 31' 9.34" N
4	488,476.5651	3,598,862.657	117° 7' 21.70" W	32° 31' 4.85" N
5	488,476.4786	3,598,819.317	117° 7' 21.70" W	32° 31' 3.44" N
6	488,412.6104	3,598,819.445	117° 7' 24.15" W	32° 31' 3.45" N
7	488,390.5438	3,598,819.489	117° 7' 24.99" W	32° 31' 3.45" N
8	488,388.8148	3,598,848.042	117° 7' 25.06" W	32° 31' 4.37" N
9	488,387.0837	3,598,895.142	117° 7' 25.13" W	32° 31' 5.90" N
10	488,387.3665	3,598,939.054	117° 7' 25.12" W	32° 31' 7.33" N
11	488,384.3561	3,598,971.247	117° 7' 25.24" W	32° 31' 8.37" N
12	488,380.1287	3,598,017.004	117° 7' 25.40" W	32° 31' 9.86" N
13	488,380.8118	3,598,030.936	117° 7' 25.37" W	32° 31' 10.31" N
14	488,381.801	3,598,071.936	117° 7' 25.34" W	32° 31' 11.64" N
15	488,382.55	3,598,097.727	117° 7' 25.31" W	32° 31' 12.48" N
16	488,382.4413	3,598,145.007	117° 7' 25.32" W	32° 31' 14.02" N
17	488,386.8787	3,598,195.366	117° 7' 25.15" W	32° 31' 15.65" N
18	488,381.9448	3,598,209.284	117° 7' 25.34" W	32° 31' 16.10" N
19	488,493.2366	3,598,209.251	117° 7' 21.07" W	32° 31' 16.11" N
20	488,593.2343	3,598,209.222	117° 7' 17.24" W	32° 31' 16.11" N
21	488,709.6721	3,598,209.189	117° 7' 12.78" W	32° 31' 16.11" N

OCTAVO.- Que a decir del promovente, el área en la cual se realizara el proyecto, no existe ningún tipo de vegetación terrestre, esto debido a la urbanización del área sin embargo, para fines de caracterización de la zona colindante al área del proyecto, se presenta una descripción del tipo de vegetación existente.

NOVENO.- Que en una imagen satelital del año 2024, se observa un escurrimiento fluvial con vegetación aparentemente riparia, el cual es desembocando en el mar.

DÉCIMO.- Que el proyecto cuenta con factibilidad y aprobación de agua potable y drenaje por parte de la CESPT y factibilidad y aprobación de la CFE, el proyecto también cuenta con resolución de impacto urbano.

UNDÉCIMO.- Que el POEBC tiene como finalidad regular o 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.



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

DUODÉCIMO.- Que en el POEBC se definen 13 Unidades de Gestión Ambiental (UGA) con sus respectivos polígonos. Los criterios de clasificación que utiliza el POEBC para la regionalización del estado se basa en las características físicas que posee el territorio como son: la zona, provincia, ambiente, región, sistema y subsistema. El proyecto se encuentra inmerso en la UGA número 2, polígono 2a y la unidad paisajística identificada con la clave de subsistema actualizada 12.Ti.3.2.a-3 (12.Ti.3.2.a-5 sin actualizar), específicamente en el Rasgo de Identificación **Centro de Población Tijuana**, sujeta a una política ambiental de **Aprovechamiento Sustentable**. Se muestra la ubicación del proyecto con respecto al POEBC:

DECIMOTERCERO.- Que la **Política Ambiental de Aprovechamiento Sustentable** 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.

PRIMERO.- Que el **POEBC** establece los siguientes **Criterios de Regulación Ecológica** de la UGA 2a que resultan aplicables al proyecto en evaluación:

Sector Asentamientos Humanos

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 zonas de ancho que estará conectada a la vegetación de los predios colindantes para permitir la conectividad entre los ecosistemas. Previo al desmonte del predio, se realizará un rescate de flora y fauna; los ejemplares de plantas serán reubicados en hábitats propicios en el perímetro del predio y en sus áreas para jardines y los de fauna en hábitats similares a los que ocupan comúnmente y que no estén afectados por las actividades humanas.

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 infraestructuras deberán desarrollarse cuando el 85% de la reserva territorial previa se haya ocupado.

AH03.- Para minimizar los daños y pérdida de viviendas e infraestructura, debido a fenómenos meteorológicos intensos, inundaciones, deslaves, tsunamis y terremotos se evitará 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.

AH04.- Se buscará densificar la vivienda en los fundos legales a través de la creación de construcciones verticales que minimicen los cambios de uso del suelo y permitan una mayor superficie sin construcción para la recarga de acuíferos, Jardines e instalaciones de recreación.

AH05.- La relación superficie de área verde/población, tendrá una razón de al menos 09 metros cuadrados por cada habitante.

AH06.- Se estará creando la infraestructura y las obras necesarias para permitir la contención y el desvío de corrientes de agua, deslaves y otros fenómenos que pongan en peligro las viviendas e infraestructura que ya este construida.

AH12.- Se debe de prever medidas integrales de contingencia necesarias para proteger a las poblaciones contra las inundaciones y deslaves, que incluya al sistema de alerta ante tsunamis.



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

AH16.- Se promoverán sistemas integrales de manejo de residuos sólidos urbanos que contemplen la separación, reducción, reciclaje y composteo.

Sector Turismo

TU 01.- Para minimizar los daños y pérdida de hoteles e infraestructura asociada debido a fenómenos meteorológicos extremos, inundaciones, deslizamientos, 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.

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, trailers parks, 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 78m de altura, con un diseño y ubicación que permita la mayor resistencia ante fenómenos hidrometeorológicos intensos (vientos Santa Ana, mareas de tormenta, lluvias extraordinarias).

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.

TU08.- Se establecerán servidumbres de paso y acceso 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.

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-SEMARNAT-059-2010.

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.

Sector Disminución de Huella Ecológica

HE01.- Solo se podrá ocupar el tercio central del frente de playa con edificaciones, el resto del frente de playa deberá mantener la vegetación nativa.

HE02.- Las edificaciones no deben estar ubicadas en:

...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)...

HE04.- 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



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

NOM-020-ENER-2011.

HE05.- Los aislantes térmicos de las edificaciones deben cumplir con la MON-018-ENER-2011.

HE06.- 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.

HE07.- 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/m^2 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.

HE09.- 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.

Que genere una iluminación de 250 o mas luxes, medidos con un luxómetro a 0.78 m altura sobre el nivel de piso a cada 1.5 m a partir de una distancia de 4 m con respecto a los muros de fachada.

HE10.- 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.

HE12.- En ningún caso se debe descargar agua en la calle, esta debe ser utilizada, almacenada o reinyectada al subsuelo de acuerdo con la normatividad aplicable.

HE13.- 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.

HE14.- Los edificios de obra nueva deben disponer de espacios, mobiliario 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.

HE15.- Los elementos naturales (árboles y vegetación) del área verde deben aprovecharse, como elementos que pueden ayudar a mejorar las condiciones ambientales de la edificación.

Sector Conservación

CON03.- No se permitirá la extracción de arena de las dunas costeras.

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 en listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

También se recomienda evitar la afectación de los sitios Ramsar, las Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves (AICAS) y las Áreas Naturales Protegidas.



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

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 debe evitar rellenar estas hondonadas con arena, ya sea con fines de nivelación de terreno o para incrementar la superficie de terreno de un predio.

CON10.- La construcción de infraestructura permanente o temporal debe quedar fuera de las dunas pioneras (embrionarias).

CON11.- Con excepción de las dunas con alto valor ecológico y morfofonológico, 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 tipo palafito o andadores), detrás de la cara posterior del primer cordón y evitando la invasión sobre la corona o creta de estas dunas.

El pilotaje deberá ser superficial (hincado a golpes), no cimentado y deberá permitir el crecimiento de la vegetación, el transporte de sedimentos y el paso de fauna, por lo que se recomienda que tenga al menos un metro de elevación respecto al nivel de la duna.

Esta recomendación deberá revisarse en regiones donde hay fuerte incidencia de huracanes, ya que en estas áreas constituyen un sistema importante de protección, por lo que se recomienda, después de su valoración específica, dejar inalterada esta sección del sistema de dunas.

Es importante recordar que en escenarios de erosión de playas y de cambio climático como los actuales, hay un avance del mar sobre la tierra, por lo que mientras mas se construya la infraestructura, mas tiempo tardara en verse afectada.

CON12.- Con excepción de las dunas con alto valor ecológico y morfofonológico, 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 solo podrán ser de madera o material degradable y piloteadas, ubicadas detrás de la cara posterior del primer cordón.

El pilotaje deberá ser superficial (hincado a golpes) y no cimentadas.

En toda construcción la orientación de las edificaciones deberá disminuir la superficie de choque del viento, con base en los estudios de vientos correspondientes.

En dunas secundarias que se encuentren en sitios protegidos físicamente, donde se presente suelo desarrollado, material consolidado y pendiente menor a 20° se permitirá la construcción de infraestructura permanente.

Sector Hidrológico

HIDRO01.- Debe evitarse la modificación y ocupación de los cauces de arroyos que implique el deterioro de sus condiciones naturales.

HIDRO02.- La rectificación de cauces deberá hacerse preferentemente con los métodos de canalización o consolidación de bordos (evitando el entubamiento), para no afectar el microclima.

HIDRO03.- 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.



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

HIDRO04.- En los nuevos proyectos de desarrollo urbano, agropecuario, suburbano, turístico e industrial se deberá separar el drenaje pluvial del drenaje sanitario.

El drenaje pluvial de techos, previo al paso a través de un decantador para separar sólidos no disueltos, podrá ser empleado para la captación en cisternas, dispuesto en áreas con jardines o en las áreas con vegetación nativa remanente de cada proyecto.

El drenaje pluvial de estacionamientos públicos y privados así como de talleres mecánicos deberá contar con sistemas de retención de grasas y aceites.

HIDRO06.- 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.

HIDRO08.- Las viviendas deben contar con sistemas de captación y almacenaje de agua pluvial.

DÉCIMO CUARTO.- Que el POEBC establece los siguientes **Criterios de Regulación Ecológica Generales**, aplicables al área de ordenamiento, cuya aplicación incide en toda el área de ordenamiento y que resultan aplicables al proyecto en evaluación, las siguientes:

Desarrollo de obras y actividades

- ❖ Se cumplirá con lo establecido en los programas de ordenamiento territorial y ecológico locales.
- ❖ 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.
- ❖ El desarrollo de las actividades en la entidad se realizará de acuerdo con su vocación natural y ser compatible con las actividades colindantes en estricto apego a la normatividad aplicable.
- ❖ Las obras y actividades que operen en áreas con restricciones de uso, deberán apearse 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.
- ❖ No se permiten los asentamientos humanos y edificaciones en zonas de riesgo como lechos y cauces de arroyos, zonas altas pendientes, con fallas geológicas y susceptibles a deslizamientos, en zonas litorales expuestas a oleaje de tormenta y procesos de erosión.

Manejo integral y gestión de residuos

- ❖ Toda obra de desarrollo y construcción deberá considerar las medidas de manejo integral y gestión de residuos.
- ❖ 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.
- ❖ En el desarrollo de todo tipo de actividades públicas o privadas, deberán desarrollarse planes para la reducción, reúso y reciclaje de residuos.
- ❖ El transporte de materiales de construcción, pétreos y de residuos de obras y actividades se realizará evitando la emisión de polvos, así como daños a la salud pública, calles, caminos, servicios públicos, construcciones existentes, cultivos y cualquier tipo de bien público y privado.

Recurso Agua

- ❖ 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.



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

- ❖ Todas las actividades que generen aguas residuales, deberán cumplir con las disposiciones de la legislación vigente para el tratamiento adecuado de las mismas y posterior reuso.
- ❖ En el desarrollo de actividades en general, se promoverá el ahorro de agua potable y el reuso de aguas grises.
- ❖ No se permite la desecación de agua y **la obstrucción de escurrimientos fluviales**.

Manejo y conservación de recursos naturales

- ❖ Los desarrolladores inmobiliarios deberán utilizar especies de flora nativa en la forestación de áreas verdes, parques y jardines.

Desarrollo urbano

- ❖ 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.
- ❖ Para la reforestación de áreas urbanas se deberá promover la utilización de vegetación nativa de bajo consumo de agua, atendiendo a las características de cada región.
- ❖ Los desarrolladores de obras y actividades deberán compensar los cambios generados, mediante la adopción de servidumbres ambientales y medidas compensatorias a la normatividad vigente.

DECIMO QUINTO.- Que el POEBC se establecen criterios ambientales prohibidos, para el desarrollo del tipo de proyectos como el propuesto por el PROMOVENTE, como lo son el AH03, TU05 y HE13 descritos anteriormente; y el criterio de regulación ecológicas general que indica que: "...no se permite la obstrucción de escurrimientos fluviales", con los cuales, por los cuales el proyecto resulta ser incongruente, ya que la edificación se pretende realizar en una zona de dunas (no primarias) colindantes con la zona federal marítimo terrestres la altura de la torre mas alta pretende ser de 18 niveles y el proyecto no contara con un sistema de tratamiento de aguas residuales.

DECIMO SEXTO.- Que el objeto general del Programa Regional de Desarrollo Urbano, Turístico y Ecológico del Corredor Costero Tijuana-Rosarito-Ensenada (COCOTREN) publicado el 26 de diciembre de 2014 en el Periódico Oficial del Estado de Baja California y el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POEBC), publicado el 3 de julio de 2014 en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, es el de formular la estrategia de ordenamiento territorial para el corredor costero con base en la aptitud de la zona, con una visión regional de largo plazo, que integre de manera armónica el desarrollo urbano y el ambiente, que coadyuve al desarrollo económico considerando las capacidades sociales e instituciones locales y las oportunidades de posicionamiento económico regional con principios de desarrollo sustentable.

DECIMO SÉPTIMO.- Que el proyecto se encuentra ubicado en el área de estudio del COCOTREN, específicamente en la Unidad de Gestión Territorial 2, unidad ambiental 2.1.1.1.a (Playas de Tijuana, terraza costera), con una política de aprovechamiento sustentable y un uso urbano.

DECIMO OCTAVO.- Que en la zonificación, usos y destinos de la Carta Urbana 2010-2030 contenida en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana (PDUCPT), publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California el tres de septiembre del dos mil diez, se establece que el predio destinado para el proyecto, se ubica en el sector 1, subsector 1.1. definiendo parte del predio con un uso de Conservación y otro con uso Turístico Habitacional.

En merito 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 fracciones III y 30 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; artículos 5 incisos L) y 24 del RLGEPA-MEIA; artículos 30 fracción XVI y 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 LPABC; en los CRE y CREG del POEBC; y artículos 3 fracción II inciso E, 6, 7, 18 fracción V, 37, 39 y transitorios SEGUNDO y CUARTO del Reglamento Interno de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable, publicado en el Periódico Oficial 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:

OPINION TÉCNICA

Página 40 de 62

Calzada CETYS No. 2799, Edificio "C", Local 19, Tercer Nivel, Colonia Rivera, Mexicali, Baja California. C. P.21259. Teléfono 01 (686) 9-04-42-08
www.gob.mx/semarnat



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

PRIMERO.- Bajo el resultado del análisis de la información contenida en la MIA-P del proyecto denominado "**Desarrollo urbano Civantía**", con pretendida ubicación en Paseo Playas de Tijuana s/n, Fraccionamiento Playas de Tijuana, Sección Rivera, Delegación Playas de Tijuana, Municipio de Tijuana, Baja California y promovido por la moral **RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.** y de conformidad con el artículo 8 fracción XI y 35 de la LPABC, esta dependencia determina que el proyecto **no es congruente** en su totalidad con las disposiciones del **POE** y si con las del **COCOTREN**.

SEGUNDO.- Se extiende la presente opinión técnica, sin perjuicio de las atribuciones legales que en el ámbito de su competencia dispongan las respectivas autoridades.

Observaciones ingresadas por la promovente:

Que con fecha 22 de Marzo del 2024, se recibió en esta Unidad Administrativa, el escrito de fecha 22 de Marzo del 2024, mediante el cual la promovente ingresó observaciones relacionadas con las opiniones técnicas emitidas por la **Dirección de Protección al Ambiente, del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico y de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Baja California**, la promovente indica que después de una revisión de los documentos de opinión técnica antes mencionados, hacen las siguientes precisiones, así como la cumplimentación de información que se anexa y que solicita se integre al expediente del trámite en cuestión:

PRIMERA. La Dirección de Protección al Ambiente del Ayuntamiento de Tijuana, dictaminó que no tiene objeción para que se lleve a cabo el proyecto en mención. Me permito en hacer énfasis solicitando que no se pierda de vista la Anuencia Ambiental emitida para el Desarrollo Urbano Civantía por el referido Ayuntamiento de Tijuana, y la cual fue entregada para éste trámite, misma que se anexa al presente (**ANEXO 1**).

SEGUNDA. De acuerdo a la opinión técnica emitida por Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Baja California, el predio donde se ubica el proyecto se encuentra inmerso en la UGA número 2, polígono 2.a y la unidad paisajística 1.2.Ti.3.2.a-3 con rasgo de Identificación Centro de Población Tijuana, sujeta a una política ambiental de Aprovechamiento Sustentable y que le aplican los Criterios de Regulación Ecológica, en el Sector de Asentamientos Humanos, Sector Turismo, Sector Disminución de Huella Ecológica, Sector Conservación y Sector Hidrológico. A su vez, se consideraron los Criterios de Regulación Ecológica Generales para su análisis y dictaminación.

De acuerdo a la **opinión técnica de Gobierno del Estado de Baja California**, a su consideración se detectaron tres criterios ambientales prohibitivos para el desarrollo del proyecto, los cuales se discuten a continuación:

AH03.

"Para minimizar los daños y pérdida de viviendas e infraestructura, debido a fenómenos meteorológicos intensos, inundaciones, deslaves, tsunamis y terremotos se **evitará la construcción en zonas de riesgo** tales como: 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 **en la colindancia de la zona federal marítimo terrestre**."

En el texto anterior se señalan con negritas los puntos que, a criterio del Gobierno del Estado, se están incumpliendo por parte del proyecto.

ATLAS DE RIESGO

Con relación a las zonas de riesgo, y para realizar la evaluación del Criterio AH03, así como para el criterio HE02, se revisaron los mapas en el Atlas de Riesgos de la Ciudad de Tijuana en la página web <http://www.proteccioncivilhcgob.mx/Atras/Tijuana.html> y el documento completo en la página <https://implan.tijuana.gob.mx/pdf/atlas/ATLAS%20TIJUANA%202014.pdf>



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

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

Se consideraron los mapas siguientes:

1. Peligro Geológico: Fallas locales de Tijuana.

En este mapa se muestra que no hay fallas geológicas locales que incidan en el predio.

2. Peligro geológico: Zona de licuefacción en Tijuana.

El mapa revisado no indica zonas de licuefacción en el predio.

3. Peligro Sísmico: Periodos dominantes del suelo de Tijuana.

El peligro sísmico en la zona es evidente de acuerdo a lo previsto en el mapa y en el atlas de riesgo, lo cual se tiene en consideración en el Proyecto de forma puntual, el cual está en el Estudio de Suelo, elaborado por GEOCIM, Director Ing. David Mascareño.

Ampliando la información con la que se cuenta, además de la revisión del Atlas de Riesgo arriba mencionado, al respecto informamos que no se construirá sobre las zonas de riesgo y las pendientes de los sitios utilizados para construcción son menores al 10%, las cuales fueron mencionadas en el Proyecto del Acuerdo de Fraccionamiento el cual fue emitido por el Ayuntamiento de Tijuana y publicado por el Gobierno del Estado de Baja California el 10 de marzo de 2023. (ANEXO 2)

ESCORRENTÍA

Por otro lado, en cuanto a la escorrentía y regresando al Atlas de Riesgo arriba mencionado, de acuerdo al mapa revisado no se presentan inundaciones en el periodo de retorno calculado de 5 a 100 años; en la zona de estudio no se encuentran arroyos, cauces, ríos, lagos, humedales, barrancas, etc. y donde el peligro de inundación Tijuana: periodos de retorno (Tr) de 5 - 100 años, y particularmente en la zona donde se ubica el predio es casi nulo.

Sin embargo, por tema de concluir una obra de embovedamiento que el Gobierno Municipal había llevado a cabo años atrás aguas arriba, se realizó la gestión ante la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), para su conducción, dentro del predio, mediante una obra denominada "Embovedamiento del arroyo Playas Norte, en un tramo de 315.25 m, ubicado en la Delegación Playas de Tijuana, en el Municipio de Tijuana, B.C." la cual fue autorizada en oficio No. B00.807.02.115.- 249 el 18 de diciembre de 2015; para dicha autorización se realizaron los estudios y análisis previamente para determinar los gastos pluviales que se conducen por dicho embovedamiento y así poder otorgar dicha autorización (ANEXO 3); dentro de los documentos y tramitología realizada para dicha obra, se llevó a cabo con el Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental de la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales de la Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California mediante Oficio No. DFBC/SGPA/UGA/DIRA/798/13 con Folio no. 02/DC-1190/03/14 del 01 de Abril de 2014 quién emite lo siguiente y cito: "al revisar la información que nos presenta, la actividad que pretende desarrollar por su ubicación, dimensión y características no causará desequilibrio ecológico, ni rebasará los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas referidas a la preservación del equilibrio ecológico, por lo que con fundamento en el penúltimo párrafo del Artículo 28 y 29 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, no procede la evaluación de Impacto Ambiental de la actividad que usted pretende desarrollar, no es necesario que se elabore la Manifestación de Impacto Ambiental respectiva." (ANEXO 4).

Posterior a la obtención de la autorización de CONAGUA, la Dirección de Administración Urbana (DAU) del Ayuntamiento de Tijuana también autorizó la realización de la obra bajo oficio número URB-902-2020 del expediente SIP-020-19 para emitir la Licencia de Urbanización para el Proyecto de Infraestructura Pluvial en comento (ANEXO 5). La obra de embovedamiento se encuentra operando sin ningún inconveniente desde su construcción y esa franja de paso de servicio se respeta por parte de nuestro proyecto, logrando con dicha obra una conducción adecuada de dicha escorrentía pluvial sin la afectación al ambiente.

ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE

Para contrarrestar los efectos ambientales de las obras colindantes a la zona federal marítimo terrestre, se cuenta con la concesión para ornato y así conservar en buen estado y proteger dicha franja; se anexa dicha concesión otorgada por SEMARNAT (ANEXO 6). Adicionalmente en dicha concesión de la zona federal, se plantea la generación de andadores para lo cual se ingresa y se obtiene la autorización positiva del resolutivo para el Manifiesto de Impacto Ambiental mediante Oficio No. DFBC/SGPA/UGA/DIRA/2969/19 con Folio No. 02/MP-0530/06/19 del 09 de octubre de 2019. (ANEXO 7).

CONDICIONES GEOTÉCNICAS DEL LUGAR



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

A solicitud del Área de Condominios del Departamento de Edificación (DE) de la Dirección de Administración Urbana (DAU), se solicitó al Área Técnica de Daños (ATD) del mismo Departamento, una revisión y análisis para una opinión técnica de las condiciones geotécnicas del lugar, emitiendo un documento "Opinión Técnica de la Revisión y Análisis de la Problemática" para el Desarrollo CIVANTIA, en el cual se hace mención que dentro de los documentos analizados al respecto se encuentran los siguientes:

- ❖ Estudio de Suelo, elaborado por GEOCIM, Director Ing. David Mascareño
- ❖ Plano de topografía de proyecto, entre otros, y
- ❖ Visita al sitio

Una vez analizada la información documental arriba señalada y la visita al sitio, respondiendo todas las dudas con las explicaciones pertinentes que requería para su dictamen, fueron solventadas mediante la información técnica, visual y verbal presentada ante todos los cuestionamientos realizados. Se anexa copia del documento con la opinión técnica (ANEXO 8).

Consideramos, por lo anterior descrito, que en el Desarrollo Urbano Civantia no hay construcción en zonas de riesgo y que cumple con lo establecido para las obras que se llevarán a cabo en el terreno en colindancia a la zona federal marítimo terrestre.

TU 05

"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)."

IMPACTO URBANO

El proyecto contempla construcciones en lo general de 25 pisos, sin embargo, esto se considera posible, debido a los diversos estudios realizados, como es el Estudio de Impacto Urbano ante IMPLAN del Ayuntamiento de Tijuana, en el cual dicha autoridad emite su opinión favorable, mediante número de oficio DG-1017-2019 y Expediente Folio 000914 del 14 de septiembre de 2019, permitiendo tanto la ampliación de las alturas permitidas para su construcción (Torre Tipo A 25 Niveles, Torre Insignia 30 Niveles), así como los diversos usos de suelo que se contemplan en el Desarrollo Urbano Civantia (ANEXO 9), sustentando con ello que el Ayuntamiento de Tijuana no tuviera inconveniente en Autorizar el Acuerdo de Fraccionamiento, por lo que se concluye que es posible llevar a cabo las obras para el Desarrollo Urbano Civantia con el menor riesgo.

INFORME DE ESTUDIO GEOTÉCNICO

En el sentido de poder desarrollar torres de los niveles establecidos, el Estudio de Impacto Urbano señalado con anterioridad, se apoya y valida el poder lograrlo mediante un Informe de Estudio Geotécnico, el cual se llevó a cabo en diciembre de 2019 por la empresa GEOCIM y el cual se anexa al presente (ANEXO 10). El informe contiene los resultados de las pruebas realizadas en campo y laboratorio, así como su análisis e interpretación, buscando con este mostrar los resultados obtenidos del trabajo de exploración geotécnica para el proyecto CIVANTIA, concluyendo lo siguiente y cito "En nuestra opinión, el predio reúne buenas condiciones geotécnicas para la realización del proyecto que se propone, para cuyo buen desarrollo y ejecución, en lo sucesivo mostramos una serie de conclusiones y recomendaciones".

INFORME DE ESTUDIO GEOTÉCNICO - SONDEOS PROFUNDOS

Adicionalmente, para lograr una mayor claridad de la estratigrafía del subsuelo, se anexa al presente, Informe de Estudio Técnico - Sondeos Profundos (ANEXO 11), relativo a la continuidad de los trabajos de exploración geotécnica que se realizan para el Proyecto de Condominios CIVANTIA a desarrollar, los cuales consistieron en realizar 4 sondeos con penetración estándar normado bajo la ASTM D1586 hasta profundidades del orden de los 30 m, de los cuales registramos su estratigrafía y obtuvimos muestras representativas de suelos para ser analizadas.

Para el análisis realizado y lograr conclusiones y recomendaciones para las edificaciones del Proyecto CIVANTIA, se consideraron también, las cargas laterales por sismo (las que resultaron mayores), logrando concluir con su análisis que las pilas propuestas cumplen satisfactoriamente con la capacidad de carga con el enfoque de estimar los desplazamientos horizontales y verticales que se podrían producir en las condiciones más desfavorables.

Finalmente, como conclusión señalan y cito: "Basados en los resultados obtenidos mediante las pruebas realizadas, los suelos del lugar ofrecen buenas propiedades mecánicas para servir de soporte seguro de la cimentación para la edificación proyectada."



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

No se omite comentar que tanto el Estudio Hidrológico que se llevó a cabo para el embovedamiento arriba mencionado, se consideran por criterio de dichos estudios, las lluvias o tormentas extraordinarias de recurrencia en 500 años; así como, para el cálculo estructural de las torres, se contempla la carga que pudiera ejercer los vientos, como los arriba mencionados.

HE13

"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 sustancias inorgánicas disueltas y un sistema de tratamiento de lodos y/o contar con una empresa certificada que se encargue de recolección y tratamiento."

AGUA POTABLE Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

Se obtuvo la Aprobación del Proyecto Plaza Residencial - Comercial A202011346 (**ANEXO 12**) para redes de agua potable y alcantarillado por parte de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT), así como la aprobación de los puntos de conexión de alcantarillado (**ANEXO 13**), por lo que la institución encargada del servicio de tratamiento de aguas residuales de la ciudad, permitiría tratar las aguas residuales del proyecto.

"Criterios de Regulación Ecológica, no se permite la obstrucción de escurrimientos fluviales"

ESCORRENTÍA

No existen escurrimientos fluviales, se trata de una escorrentía de acuerdo a CONAGUA.

Tal y como ya se había mencionado, no obstruye los escurrimientos pluviales, derivado de la obra llevada a cabo con anterioridad, misma que fue autorizada en su momento por las autoridades competentes en la materia, para el "Embovedamiento del arroyo Playas Norte", sino al contrario dicha obra permite conducir el escurrimiento pluvial de la zona, de forma segura.

TERCERA. De acuerdo al análisis de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable de Baja California, respecto al Programa Regional de Desarrollo Urbano, Turístico y Ecológico del Corredor Costero Tijuana-Rosarito-Ensenada (COCOTREN) comparado con el proyecto, se determina que la realización de las obras del "Desarrollo Urbano Civantía" es **congruente** con las políticas del programa.

CUARTA. La Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico, de la SEMARNAT, menciona que se omite la vinculación con el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte, y se recalca que se deben "prevenir los desequilibrios ecológicos generados por impactos directos y a distancia debido al desarrollo turístico y urbano en la porción terrestre contigua".

MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD PARTICULAR

En el Manifiesto de Impacto Ambiental Modalidad Particular para el Desarrollo Urbano Civantía, objeto de este trámite, se establece en este, en el Capítulo III, la "Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y en su caso, con la regulación sobre uso de suelo" y, en particular, en el 3.1.2 Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte en la página 47, donde se inicia el desarrollo de los Criterios de regulación ecológica aplicables para la UGA T01-NBC, para el factor Agua, para el factor Biodiversidad, para el factor conflictos ambientales, para el factor suelo, en los cuales en la mayoría no aplica, pero en los que llega aplicar, se cumple con cada uno de ellos, resaltando lo siguiente:

1. Se prevé la integridad de los ecosistemas marinos y costeros, ya que no hay obra alguna sobre el lecho marino y que se respeta la zona federal marítimo terrestre, dejando la zona costa libre, por parte del Desarrollo Urbano Civantía.
2. Descargas puntual o no puntual de aguas residuales o tratadas, sino que la CESPT (anteriormente comentado) será la institución encargada del servicio de tratamiento de aguas residuales del Desarrollo Urbano Civantía.
3. De igual manera CESPT aprobó los puntos de conexión a las redes de agua potable que abastecerán para el Desarrollo Urbano Civantía, como ya fue mencionado con anterioridad.
4. El impacto ambiental turístico urbano se tiene contenido en este mismo documento y todas las medidas preventivas que se señalan durante este Manifiesto, en el punto anterior se señala las descargas sanitarias y, en cuanto a cualquier tipo de residuo, se dispondrá al relleno sanitario, conforme se establece en la regulación aplicable municipal.



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

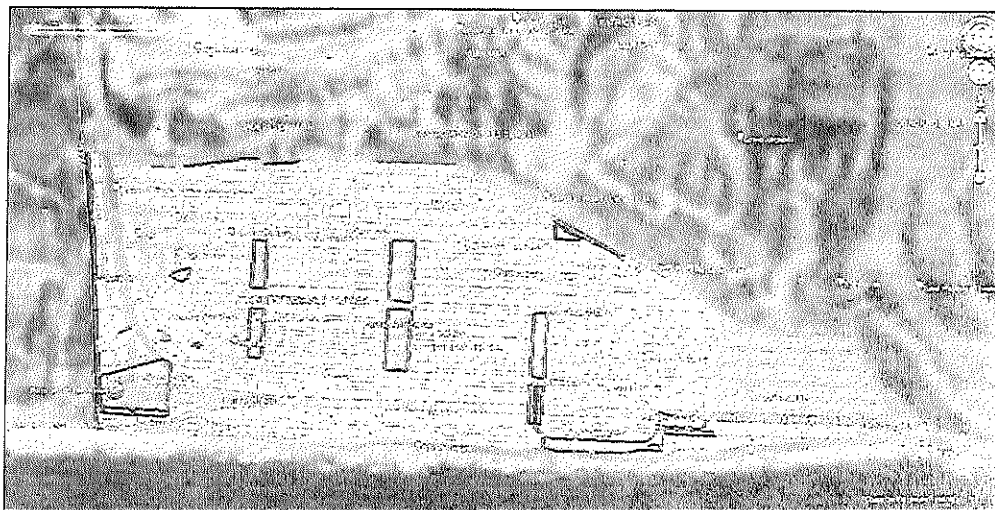
5. Dentro del proyecto se prevé que los ecosistemas prioritarios de chaparral, matorral y lo que aplica para nuestro proyecto, será en congruencia con el menor impacto ambiental posible como ya se mencionó en el documento.

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL T01-NBC TERRESTRE

En esta unidad se mencionan dos áreas críticas, Playas de Rosarito y Estero de Punta Banda, no se menciona el asentamiento humano en la zona de Playas de Tijuana como crítica, sin embargo, las estrategias ecológicas aplicadas en el Desarrollo Urbano Cívico van encaminadas al tratamiento de aguas residuales y al manejo de residuos, en este punto hemos mencionado que las aguas residuales se destinarán a la planta de tratamiento de la ciudad a través de las redes sanitarias de la CESPT y los residuos se enviarán al relleno sanitario.

CENTRO POBLACIONAL PLAYAS DE TIJUANA

El fraccionamiento Costa Azul fue creado en 1957 y en 1978 fue cambiado su nombre por el de Playas de Tijuana, el cual está conformado por 13 secciones donde habitan una población de 28,681 habitantes distribuidos en una superficie de 495 hectáreas aproximadamente. En 1979 tuvo verificativo la formalización de la donación a las autoridades correspondientes, logrando con ello dotar y dar cumplimiento de los espacios públicos necesarios para este centro de población.

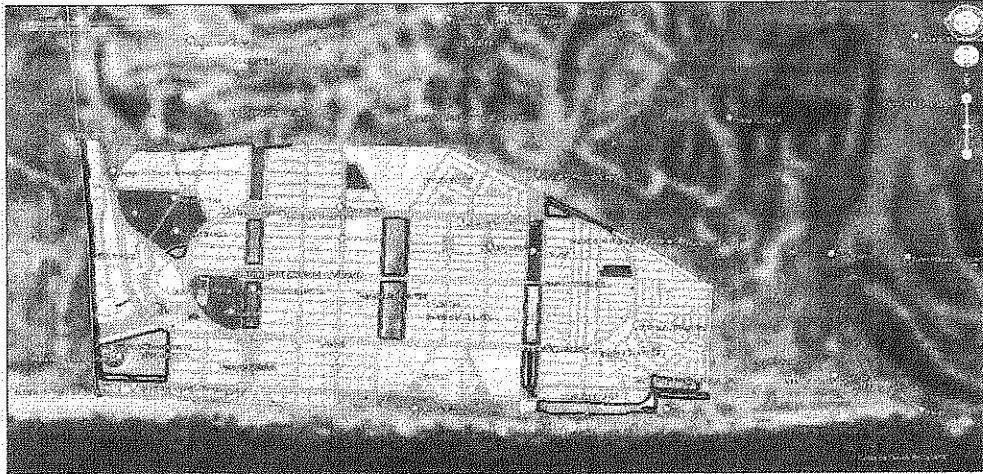


1957 – Acuerdo de Fraccionamiento Costa Azul

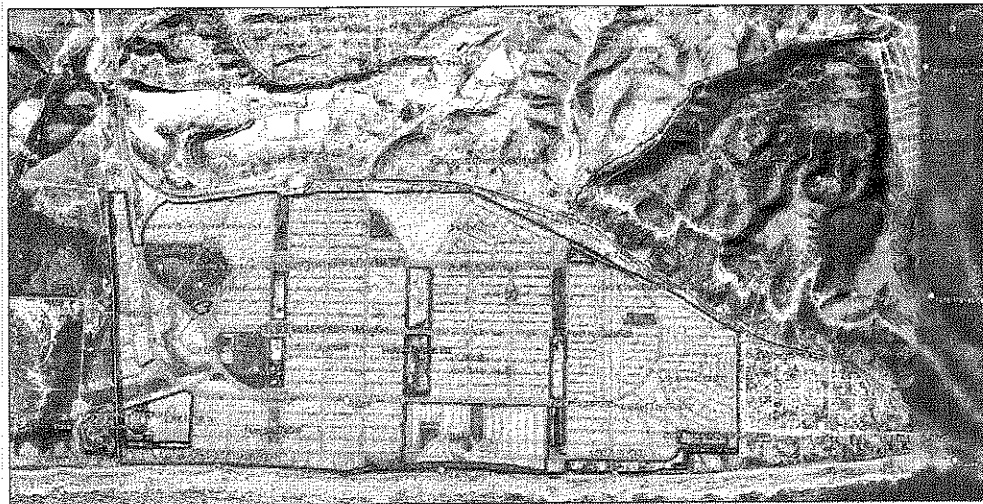


OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23



1978 – Acuerdo de Fraccionamiento Playas de Tijuana



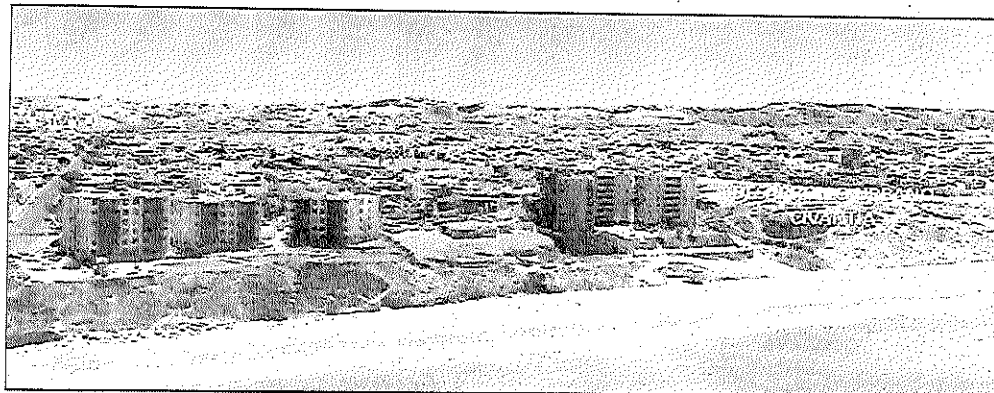
1995 – Acuerdo de Fraccionamiento Playas de Tijuana

Con la descripción anterior, se hace constar que el predio pertenece a un fraccionamiento, el cual se ha venido desarrollando desde 1957 y que ha sido objeto de diversas construcciones, inclusive de edificios en la zona costa, que permiten el disfrute de la vista al mar, como se puede ver en las imágenes siguientes.

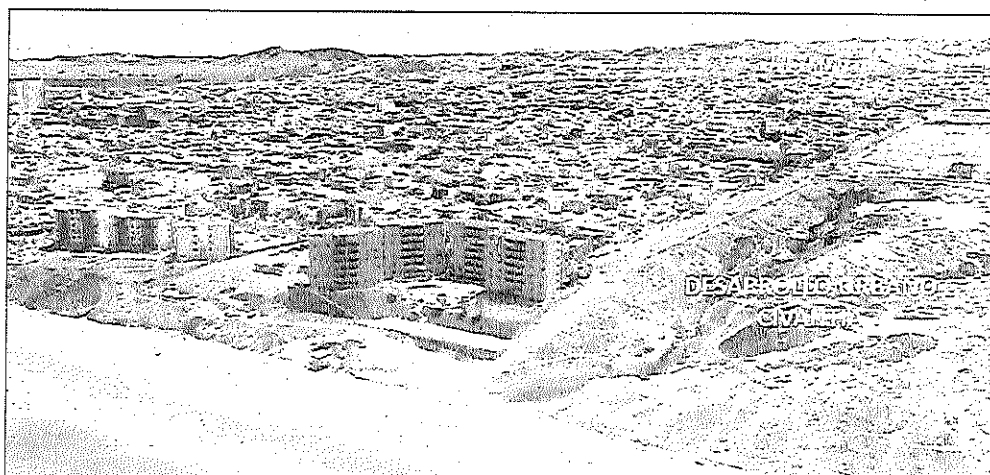


OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23



1994 - 2024 – Edificios de 7 niveles colindantes con Civántia y con la ZOFEMAT

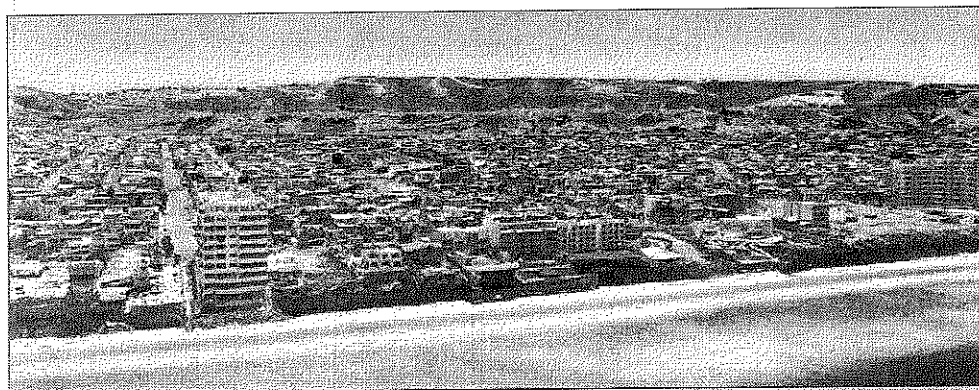


1994 - 2024 – Edificios de 7 niveles colindantes con Civántia y con la ZOFEMAT



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23



2008 - 2024 – Otros edificios de 11 niveles en Playas de Tijuana

El Desarrollo Urbano Civantia tiene las condiciones y características del uso de suelo que está destinado para la sección a la que pertenece, siendo turístico – habitacional y resultando la única reserva territorial de estas características, la densificación de la zona se da de forma natural, visualizando la autoridad misma, poder solventar la demanda habitacional que los segmentos correspondientes demandan como necesidad, logrando tener en el uso mixto (comercio, turismo y vivienda) un menor impacto vial en la zona, ya que el desplazamiento sólo sería, en dado caso, a su lugar de trabajo, el resto de las actividades las pudieran desarrollar ahí mismo dentro del Desarrollo Urbano Civantia, lo cual también fue establecido en el Estudio de Impacto Urbano anteriormente señalado y en cual se establecen todas las características que conlleva el desarrollo.

Dentro de las autorizaciones de agua potable y drenaje sanitario, así como el propio cajón pluvial, son obras que producen beneficio para los vecinos aledaños, no solo para el propio desarrollo. En cuanto al Agua Potable se mejorará la infraestructura con un reforzamiento del sistema de agua potable a través de una línea en la calle Corales, una estación reductora de presión en la avenida del agua las cuales tendrán un impacto en 239 hectáreas del fraccionamiento Playas de Tijuana. De igual forma para el Alcantarillado Sanitario, se reubicará un colector, el cual permitirá una mayor capacidad de conducción y con mejores niveles de arrastre, beneficiando inmediatamente al Desarrollo La Perla.

Por otro lado se contempla, dentro de las autorizaciones convenidas con las diversas autoridades, tener en cuenta las medidas de prevención de cualquier posible desequilibrio ecológico indirecto, sinérgico y a distancia, con la finalidad de tener un desarrollo urbano congruente y sustentable, como prueba de eso, se tiene el documento de Manifiesto de Impacto Ambiental donde se identifican y analizan los impactos generados por el proyecto, y se proponen las medidas preventivas y de mitigación a los mismos, asegurando un desarrollo sustentable y en armonía con la zona.

Una vez expuesto lo anterior, se precisa que el proyecto "Desarrollo Urbano Civantia" es congruente, sustentable y armónico con las políticas ambientales en la zona y hay un compromiso en el desarrollo adecuado del proyecto para beneficio regional.

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:



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

Las medidas preventivas y de mitigación propuestas se muestran a continuación, siendo la mayoría de tipo preventivo:

Medidas preventivas y de mitigación para las diversas etapas del proyecto.

Factor ambiental	Aire, suelo y agua
Medida de protección ambiental 1	La maquinaria pesada y los vehículos automotores que se utilicen durante el proyecto, deben recibir mantenimiento, para evitar la contaminación atmosférica, derrames de combustible.
Impacto que prevenir, mitigar o compensar	Probabilidad de contaminación atmosférica por emisión de partículas y gases de combustión. Probabilidad de contaminación del suelo y el manto freático por derrames y/o fugas de combustible por derrame incidental de la maquinaria.
Forma correcta de cumplimiento de la medida de protección ambiental	Realizar inspección diaria y el mantenimiento preventivo de la maquinaria pesada y los vehículos automotores dependiendo de sus horas de trabajo o kilometraje.
Tipo de medida	Preventiva
Etapas del proyecto en la cual se aplicará	Preparación del sitio, construcción y operación
Forma de control y seguimiento del cumplimiento	Registro en la bitácora de seguimiento de la supervisión ambiental

Factor ambiental	Aire.
Medida de protección ambiental 2	El ruido que se genere por la acción de la maquinaria, camiones y horno debe de cumplir con las Normas oficiales Mexicanas NOM-080-SEMARNAT-1994 y NOM-045-SEMARNAT-2006
Impacto que prevenir, mitigar o compensar.	Probabilidad de contaminación atmosférica por ruido ambiental.
Tipo de medida	Preventiva
Etapas del proyecto en la cual se aplicará	construcción y operación
Forma correcta de cumplimiento de la medida de protección ambiental	Realizar el mantenimiento de la maquinaria pesada y los vehículos automotores dependiendo de sus horas de trabajo o kilometraje y colocar silenciadores en caso de requerirse.
Forma de control y seguimiento del cumplimiento	Registro de los mantenimientos realizados a los vehículos y maquinaria en la bitácora de seguimiento de la supervisión ambiental

Factor ambiental.	Aire.
Medida de protección ambiental 3	Los materiales pétreos que sea transportado deberán ser cubierto con una lona, transportado en bolsa o humedecido para evitar la emisión de polvos durante su transporte
Impacto que prevenir, mitigar o compensar	Probabilidad de contaminación atmosférica por partículas PM10 y/o PM2.5 suspendidas
Tipo de medida	Preventiva
Etapas del proyecto en la cual se aplicará	Preparación del sitio, construcción y operación.
Forma correcta de cumplimiento de la medida de protección ambiental	Cada vehículo que sea utilizado para transportar material del proyecto utilizará una lona que cubrirá el material que este transportando, con el fin de evitar o reducir la emisión de polvos en el área del proyecto.
Forma de control y seguimiento del cumplimiento	Registro en la bitácora de seguimiento de la supervisión ambiental

Factor ambiental.	Aire.
Medida de protección ambiental 4	Se regarán constantemente las vialidades del proyecto que así lo requieran, para evitar la dispersión de polvos
Impacto que prevenir, mitigar o compensar	Probabilidad de contaminación atmosférica por emisión de partículas sólidas suspendidas.
Tipo de medida	Preventiva
Etapas del proyecto en la cual se aplicará	Preparación del sitio, construcción y operación
Forma correcta de cumplimiento de la medida de protección ambiental	Se seguirá un programa de riegos a las áreas donde se produzcan polvos con la ayuda de pipas, principalmente en los caminos del área del proyecto. En caso de presentarse lluvias durante la realización del proyecto se podrá suspender el riego.

Factor ambiental	Suelo, agua, flora y fauna
Medida de protección ambiental 5	Se creará áreas verdes en los camellones de la avenida principal en la medida de lo



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

Impactos que prevenir, mitigar o compensar	posible se utilizarán plantas nativas. Posible disminución del volumen de agua infiltrada en la superficie del proyecto. Posible incremento de la erosión por la eliminación de la cubierta terrestre actual.
Tipo de medida	Mitigación
Etapas del proyecto en la cual se aplicará	Preparación del sitio, construcción y operación
Forma correcta de cumplimiento de la medida de protección ambiental	El área verde se extenderá a lo largo del proyecto para que se pueda apreciar la vegetación que existen en las zonas.
Forma de control y seguimiento del cumplimiento	Registro en la bitácora de seguimiento de la supervisión ambiental

Factor ambiental	Suelo, agua, flora y fauna
Medida de protección ambiental 6	Disponer apropiadamente del material de relleno sobrante compuesto de suelos
Impactos que prevenir, mitigar o compensar	Posible disminución del volumen de agua infiltrada en la superficie del proyecto. Incremento de la erosión por la eliminación de la cobertura terrestre actual.
Tipo de medida	Mitigación
Etapas del proyecto en la cual se aplicará	Preparación del sitio, construcción y operación
Forma correcta de cumplimiento de la medida de protección ambiental	El material de relleno sobrante se extenderá si está compuesto por suelos, en el área de almacenamiento temporal para irse expandiendo en las áreas donde se requiera.
Forma de control y seguimiento del cumplimiento	Registro en la bitácora de seguimiento de la supervisión ambiental

Factor ambiental.	Suelo, agua y fauna
Medida de protección ambiental 7	Promover el manejo integral de los residuos sólidos orgánicos, de los inorgánicos y de los peligrosos
Impacto que prevenir, mitigar o compensar	Probabilidad de contaminación de estos recursos.
Tipo de medida	Mitigación
Etapas del proyecto en la cual se aplicará	Preparación del sitio, construcción y operación
Forma correcta de cumplimiento de la medida de protección ambiental	Almacenamiento, separación y Transportación adecuada (cubierta); para su disposición final en el basurero autorizado por la SPA, la SEMARNAT y el municipio.
Forma de control y seguimiento del cumplimiento	Registro en la bitácora de seguimiento de la supervisión ambiental

Factor ambiental	suelo
Medida de protección ambiental 8	Los residuos peligrosos que se pudieran originar por alguna falla de maquinaria, derrame de combustible o sustancia química, deberán ser depositados en el almacén temporal de residuos peligrosos y retirados del sitio del proyecto por alguna empresa autorizada de acuerdo con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
Impacto que prevenir, mitigar o compensar	Probabilidad de contaminación de estos recursos.
Tipo de medida	Preventiva
Etapas del proyecto en la cual se aplicará	Preparación del sitio, construcción y operación
Forma correcta de cumplimiento de la medida de protección ambiental	Posterior al derrame de combustible o falla de la maquinaria se retirará del área afectada todo el suelo impregnado con el aceite, combustible o sustancia química. El suelo contaminado se colocará en un recipiente adecuado y se llevará al almacén temporal de residuos peligrosos.
Forma de control y seguimiento del cumplimiento	Registro en la bitácora de seguimiento de la supervisión ambiental

Factor ambiental	Aire, suelo
Medida de protección ambiental 9	Quedará estrictamente prohibida la quema de cualquier tipo de residuo
Impacto que prevenir, mitigar o compensar	Emisión de partículas en altas concentraciones por mala combustión de algunos residuos. Posible contaminación por compuestos altamente contaminantes.
Tipo de medida	Preventiva
Etapas del proyecto en la cual se aplicará	Preparación del sitio, construcción y operación
Forma correcta de cumplimiento de la medida de protección ambiental	Los residuos que generen los trabajadores se deberán disponer en los contenedores rotulados dependiendo si son: residuos orgánicos, residuos inorgánicos o residuos peligrosos. En ningún momento los contenedores establecidos en la obra deberán sobre pasar el 80% de su capacidad. Antes de que el contenedor llegue a ese límite de su capacidad se deberá, llevar los residuos producidos al almacén temporal de residuos urbanos o peligrosos. Cuando el almacén temporal se encuentre a esa



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

	capacidad, se deberá limpiar y disponer todos los residuos generados en un sitio autorizado.
Forma de control y seguimiento del cumplimiento	Registro en la bitácora de seguimiento de la supervisión ambiental

Factor ambiental	Suelo, agua
Medida de protección ambiental 10	Debe de contar con sanitarios portátiles de acuerdo con el número de trabajadores. Las aguas residuales generadas, deben ser dispuestas en el lugar que señale la autoridad municipal.
Impacto que prevenir, mitigar o compensar	Posible contaminación del suelo y manto freático
Tipo de medida	Preventiva
Etapas del proyecto en la cual se aplicará	Preparación del sitio y construcción
Forma correcta de cumplimiento de la medida de protección ambiental	Un día antes de comenzar las actividades del proyecto se deberá contar con sanitarios portátiles en cada frente de trabajo.
Forma de control y seguimiento del cumplimiento	Registro en la bitácora de seguimiento de la supervisión ambiental

Factor ambiental	Agua, mar y suelo.
Medida de protección ambiental 11	Realizar las pruebas adecuadas para evitar fugas en las conexiones de aguas en los departamentos, para evitar de esta manera el desperdicio del agua, debido a la escasez de este vital líquido en esta zona del municipio, además instalar sistema de tubería de alta calidad para evitar roturas y fugas del vital líquido.
Impacto que prevenir, mitigar o compensar	Debido a posibles fugas la el sistema de alcantarillado puede rebasar la capacidad y abasto para tratar verdaderamente el agua.
Tipo de medida	Preventiva
Etapas del proyecto en la cual se aplicará	Preparación del sitio y construcción y operación
Forma correcta de cumplimiento de la medida de protección ambiental	Realizar una verificación exhaustiva de todas las tomas de agua de los departamentos y del riego de las áreas verdes para evitar fugas y desabasto.
Forma de control y seguimiento del cumplimiento	Registro en la bitácora de seguimiento de la supervisión ambiental
Documentos que demuestran el cumplimiento de la medida	Informe de los resultados de la revisión.

Factor ambiental	Agua
Medida de protección ambiental 12	Las aguas residuales generadas en los departamentos del desarrollo inmobiliario deben ser dirigidas hacia sistema de alcantarillado municipal.
Impacto que prevenir, mitigar o compensar	Posible contaminación del suelo y mar
Tipo de medida	Preventiva
Etapas del proyecto en la cual se aplicará	Preparación del sitio y construcción y operación
Forma correcta de cumplimiento de la medida de protección ambiental	Antes iniciar la ocupación de los departamentos el sistema de drenaje de las aguas residuales ya debe de estar funcionando adecuadamente, ya que antes se hubieron de realizar pruebas de esta.
Forma de control y seguimiento del cumplimiento	Registro en la bitácora de seguimiento de la supervisión ambiental
Documentos que demuestran el cumplimiento de la medida	Informe de los resultados de la revisión

Factor ambiental	Fauna
Medida de protección ambiental 13	Se prohibirá pescar, cazar, perseguir o atrapar a cualquier especie silvestre
Impacto que prevenir, mitigar o compensar	Incrementa la posibilidad de hacer uso ilícito de especies de fauna (extracción con fines comerciales, ornamentales o de otra índole).
Tipo de medida	Preventiva
Etapas del proyecto en la cual se aplicará	Preparación del sitio y construcción
Forma correcta de cumplimiento de la medida de protección ambiental	Durante las etapas de preparación del sitio y construcción se deberá evitar pescar, cazar, perseguir o atrapar a cualquier especie de fauna silvestre. En caso de que durante los trabajos del proyecto se tenga un encuentro con la fauna silvestre (principalmente reptiles y pequeños mamíferos), se deberá retirar del lugar y esperar 20 minutos para que la fauna tenga tiempo de movilizarse a otra zona del predio.
Forma de control y seguimiento del cumplimiento	Registro en la bitácora de seguimiento de la supervisión ambiental



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

OFICIO ORBC/SCPA/UGA/DIRA/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

Factor ambiental	Paisaje.
Medida de protección ambiental 14	Pintar los departamentos de acuerdo al entorno paisajístico
Impacto que prevenir, mitigar o compensar	Afección al paisaje producida por las actividades de construcción del proyecto.
Tipo de medida	Preventiva
Etapas del proyecto en la cual se aplicará	Preparación del sitio y construcción
Forma correcta de cumplimiento de la medida de protección ambiental	Los materiales y acabados de los departamentos se adecuarán a la tipología constructiva de la zona. Las estructuras introducidas se integrarán con las tipologías constructivas del entorno urbano.
Forma de control y seguimiento del cumplimiento	Registro en la bitácora de seguimiento de la supervisión ambiental

Factor ambiental	Todos los factores
Medida de protección ambiental 15	Se reglamentará que la construcción de los departamentos cumplan con ciertas características de altura, color y diseño para que no perturbe la vista a los vecinos, así como también cumpla con la colocación en el ángulo adecuado de acuerdo a como está diseñado los terrenos.
Impacto que prevenir, mitigar o compensar	Contaminación de visual, paisaje adecuado.
Tipo de medida	Prevención
Etapas del proyecto en la cual se aplicará	Antes del inicio del proyecto y durante todas las etapas y como parte de la capacitación al nuevo personal
Forma correcta de cumplimiento de la medida de protección ambiental	Se implementará la implantación de los departamentos, así como pintar de la manera más adecuada al entorno del lugar, para prevenir la distorsión del paisaje, además que se buscará la manera del plantar las áreas verdes con vegetación nativa similar a los alrededores del proyecto.
Forma de control y seguimiento del cumplimiento	Registro en la bitácora de seguimiento de la supervisión ambiental

Factor ambiental	Todos los factores
Medida de protección ambiental 16	Capacitación del personal
Impacto que prevenir, mitigar o compensar	Contaminación de los recursos naturales por mal manejo de los residuos que se generen. Importancia disminución de la flora y fauna terrestre y marina.
Tipo de medida	Prevención
Etapas del proyecto en la cual se aplicará	Antes del inicio del proyecto y durante todas las etapas y como parte de la capacitación al nuevo personal
Forma correcta de cumplimiento de la medida de protección ambiental	Se impartirán pláticas al personal que trabajará en las diferentes etapas del proyecto, con el fin de que conozcan las medidas y condicionantes ambientales que se aplicarían en el proyecto, además de concientizarlos de la importancia del cuidado del medio ambiente.
Forma de control y seguimiento del cumplimiento	Registro en la bitácora de seguimiento de la supervisión ambiental

Factor ambiental	Todos los factores
Medida de protección ambiental 17	Supervisión ambiental
Impacto que prevenir, mitigar o compensar	Incrementar la capacidad de cumplimiento de las medidas y condicionantes.
Tipo de medida	Preventiva
Etapas del proyecto en la cual se aplicará	Preparación del sitio, construcción y operación
Forma correcta de cumplimiento de la medida de protección ambiental	Se realizan supervisiones al área del proyecto durante las etapas de preparación del sitio, construcción y operación, con el fin de vigilar el correcto cumplimiento de las medidas y condicionantes ambientales del proyecto. En caso de que durante la supervisión ambiental se registre algún incumplimiento se avisará al residente de la obra para que lo solucione a la brevedad posible. Cada semana se evaluará el nivel de cumplimiento de las medidas y condicionantes ambientales del proyecto. En caso de que una o más medidas o condicionantes no se estén cumpliendo se realizará una reunión con el residente y personal de la obra con el fin de que en conjunto se planten estrategias para el cumplimiento de las medidas y condicionantes 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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

Factor ambiental	Todos los factores
Medida de protección ambiental 18	Instalaciones de Comedores
Impactos que prevenir, mitigar o compensar	Disminución de la dispersión de residuos sólidos urbanos. Aumento en la erosión del suelo en el área del proyecto. Disminución de emisión de olores por mal manejo de residuos de alimentos.
Tipo de medida	Complementaria.
Etapas del proyecto donde se aplicará	Preparación del sitio, construcción
Forma correcta de cumplimiento de la medida	Registro en la bitácora de seguimiento de la supervisión ambiental

Para lo anterior, la **promovente** manifiesta que se sujetará a las medidas de mitigación presentadas en la Manifestación de Impacto Ambiental, por lo que se considera que no habrá impactos residuales en la construcción y operación del proyecto de referencia.

Esta Oficina de Representación considera que las medidas de mitigación propuestas en la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular, 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 de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que establece que una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, 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 de Equilibrio Ecológico y 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 el sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, no se encuentra dentro de algún área natural protegida de carácter federal y/o estatal.
- VIII. 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.

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 de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término 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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

peticionario; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; 5, fracción II, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; fracción X del mismo artículo, que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; en el artículo 15, fracciones I, IV, V, VI, XII y XVI, que indican los principios que el Ejecutivo Federal deberá observar para la formulación y conducción de la política ambiental, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente; a lo establecido en el primer párrafo del artículo 28, que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables; fracción IX que indica que los desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros, requiere previamente de la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría; en el primer párrafo del Artículo 35 que dispone que una vez presentada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las normas oficiales mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el segundo párrafo del mismo artículo 35 que determina que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos indicados en el primer párrafo del mismo artículo 35, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; fracción II del mismo artículo 35, que autoriza de manera condicionada la obra y/o actividad de que se trate... Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse a la realización de la obra o actividad prevista; en el último párrafo del mismo artículo 35 que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate; a las fracciones IV y VI del artículo 98 de la misma Ley que indican que en las acciones de preservación y aprovechamiento sustentable del suelo, deberán considerarse las medidas necesarias para prevenir o reducir su erosión y la pérdida duradera de la vegetación y que en la realización de las obras privadas, que por sí mismas puedan provocar deterioro severo de los suelos, se deberán incluir acciones equivalentes de 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



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

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; artículos 5 inciso Q, que los desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros, requerirán previamente la autorización 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 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; 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



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

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, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, establece que la Secretaría contará con Oficinas de Representación en las entidades federativas con la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponda, así como también establece que las Unidades 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; C) 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; al **Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California el 03 de Julio de 2014; **Programa de ordenamiento ecológico marino y regional del Pacífico Norte** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de agosto del 2018, **Programa Regional de Desarrollo Urbano, Turístico y Ecológico del Corredor Costero Tijuana-Rosarito-Ensenada (COCOTREN)** publicado en el Periódico del Estado de Baja California el 26 de diciembre del 2014; **Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Tijuana** publicado en el Periódico del Estado de Baja California el 11 de octubre del 2019; en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, que establece la protección ambiental, enlista las especies nativas de México de flora y fauna silvestres, define sus categorías de riesgo y dispone las especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio en la lista de especies en riesgo.

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 Oficina de Representación 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 con referencia a los aspectos ambientales derivados de la evaluación del impacto ambiental para las actividades del **proyecto** consiste en desarrollar la construcción y operación de un desarrollo urbano con usos mixtos los cuales involucra áreas comerciales, de servicio, habitacionales y recreativas.

Las coordenadas de las poligonales involucradas en el proyecto, se indican en el Considerando III del presente oficio, así como las etapas del mismo.

SEGUNDO.- La presente resolución tendrá una vigencia de **15 años** para llevar a cabo las actividades de preparación del sitio y construcción de las obras e indefinida para la operación, así como para dar seguimiento a



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

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.

La vigencia del plazo otorgado podrá ser revalidado a solicitud de la **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-Modalidad Particular y las establecidas por esta Oficina de Representación. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Unidad Administrativa la aprobación de su petición, con una anticipación de **30 días**, previo a la fecha de su vencimiento.

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

El informe antes citado deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados con el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización.

El informe referido podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Oficina de Representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Baja California, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como la **promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización, en caso contrario no procederá dicha gestión.

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 esta Oficina de Representación 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 Oficina de Representación, 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 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



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

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 último párrafo 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, 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 Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, que establece que una vez evaluada la **Manifestación de Impacto Ambiental-Modalidad Particular**, 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 Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente 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 el desarrollo de las actividades de preparación del sitio y operación del **proyecto**, estará sujeta a la descripción contenida en la **Manifestación de Impacto Ambiental-Modalidad Particular**, a los planos incluidos en ésta, 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 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría 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 la Manifestación de Impacto Ambiental, 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



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

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**.

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 Oficina de Representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado para su verificación y seguimiento respectivo; asimismo, la **promoviente** deberá remitir ante esta Unidad Administrativa los informes de los resultados de la eficiencia de la aplicación del programa antes citado, de forma **anual** durante la vida útil del **Proyecto**.

La empresa **RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.** deberá:

2. Desarrollar el proyecto "**DESARROLLO URBANO CIVANTIA**" en estricto apego a lo manifestado en la información presentada.
3. Instrumentar las más estrictas medidas de supervisión para especificaciones sobre programas de mantenimiento, inspección y vigilancia en todas las actividades que realicen, para cuyo efecto será dispuesto en el sitio del proyecto un reporte técnico, con el fin de que este documento se encuentre disponible para consulta de la autoridad que lo solicite.
4. Dar mantenimiento constante al equipo que se utilice en las diferentes etapas del proyecto, con la finalidad de trabajar en óptimas condiciones.
5. Deberá de supervisar y dar seguimiento al cumplimiento, en tiempo y forma, de los términos y condicionantes a los cuales queda sujeto el proyecto. Dicho cuerpo deberá comunicar de manera inmediata a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente de cualquier situación que ponga en riesgo el equilibrio ecológico del lugar.
6. Disponer de recipientes con tapa, estratégicamente localizados, para que en ellos sean depositados los residuos sólidos domésticos que generen los trabajadores en el transcurso de sus labores (restos de comida, papel, cartón, plástico, envases, entre otros); los desechos deberán ser retirados periódicamente del área y ser trasladados para su tratamiento y/o disposición final a los sitios que indique la autoridad local competente; lo anterior, con la finalidad de evitar su acumulación, así como la proliferación de fauna nociva.
7. Hacer del conocimiento de sus trabajadores, durante todas las etapas del proyecto, las disposiciones y sanciones que las leyes señalan para la protección de la flora y fauna silvestres.
8. Instalar en las áreas de trabajo la señalización preventiva, restrictiva e informativa, en donde se indiquen los trabajos que realizará la persona en el sitio del proyecto, con la finalidad de que la población esté enterada del mismo.



**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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23**

9. Cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos jurídicos en materia de protección al ambiente, durante todas las etapas del proyecto.

Queda estrictamente prohibido a la empresa **RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**

10. Depositar cualquier tipo de desecho, sólido o líquido en el área del proyecto y cuerpo receptor que se ubica adyacente al predio donde se realizara el proyecto en mención.
11. Colectar, comercializar, cazar, capturar y/o traficar con especies de flora y fauna silvestres que se encuentren en el área de interés o de influencia, en las diferentes etapas del proyecto en corto, mediano y largo plazos.
12. Bloquear el acceso a la zona federal marítima terrestre.
13. Introducir en el predio flora y fauna exótica.
14. Afectar áreas distintas y/o mayores a las correspondientes a la obra que se manifiesta.
15. Dar mantenimiento al equipo y maquinaria.
16. Descarga a cielo abierto de aguas residuales domesticas o contaminar el suelo y agua, mediante cualquier tipo de residuo.
17. El uso de herbicidas o cualquier elemento que que pudiera potencialmente contaminar o afectar al suelo, agua, fauna y demás vegetación.

I. ETAPA DE PREPARACIÓN DEL SITIO.

La empresa **RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**, deberá:

18. Instalar en el área de trabajo durante esta etapa y la de construcción, sanitarios portátiles para uso obligatorio del personal en proporción de uno por cada quince trabajadores, con el fin de evitar la contaminación producida por fecalismo al aire libre
19. Depositar el material excedente que no sean útiles para nivelación del terreno, solo en los lugares autorizados para tal fin.

La empresa **RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**, no podrá:

20. Realizar trabajos ajenos a los estipulados en la manifestación de impacto ambiental.

II. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.

La empresa **RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**, 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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

21. 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) y enviarlos a los sitios que indique la autoridad local competente.
22. Retirar los materiales sobrantes una vez concluidas las obras de construcción, tales como pedacería de materiales de alambre, alambrón, varilla, tubería, cartón y plástico; asimismo, depositarlos y/o enviarlos a los sitios que indique la autoridad local competente.

III. ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.

La empresa **RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**, deberá:

23. Dar mantenimiento periódicamente a las obras para mantenerlos en buenas condiciones

IV. ETAPA DE ABANDONO.

La empresa **RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**, deberá:

24. Llevar a cabo una adecuada disposición de los residuos acumulados finales generados y retirar de la zona en caso de abandono del proyecto, cualquier tipo de estructuras construidas, permitiendo que el área recobre su estado original. Queda entendido que estas instalaciones no podrán ser reutilizadas para fines ajenos a los autorizados.

OCTAVO.- La **promovente** deberá presentar los informes de cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente resolutivo y de las medidas propuestas en la **Manifestación de Impacto Ambiental-Modalidad Particular**. Dicho informe deberá 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 de la **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 la **Manifestación de Impacto Ambiental-Modalidad Particular**.

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



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/1971/2024
BITACORA No. 02/MP-0871/05/23

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 la **Manifestación de Impacto Ambiental**, copias respectivas del expediente, de la propia la manifestación de impacto ambiental, así como de la presente resolución, para efecto de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

DECIMOTERCERO.- Se hace del conocimiento a la **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 Oficina de Representación, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, y 3, fracción XV, de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

DECIMOCUARTO.- Notificar al representante legal de la empresa **RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**, 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 ENCARGADO DEL DESPACHO EN LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN
EN BAJA CALIFORNIA

MTRO. RICARDO JAVIER CÁRDENAS GUTIÉRREZ.

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 Mtro. Ricardo Javier Cárdenas Gutiérrez, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

C.c.p.- MTRO. ALEJANDRO PÉREZ HERNÁNDEZ.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental. SEMARNAT. Ciudad de México.
C.C.P.- MTRO. ROMÁN HERNÁNDEZ MARTÍNEZ.- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.
C.C.P.- BIOL. DANIEL YAÑEZ SÁNCHEZ. Encargado de la oficina de representación 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