



- 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/SCPA/UGA/DIRA/1412/2024
BITACORA No. 02/MP-0023/01/24

Mexicali, Baja California; a 11 de Junio del 2024.

TOWER 1951 S. DE R.L. DE C.V.

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

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

Que entre otras atribuciones, en los Artículos 33, 34 y 35 fracción X, inciso C del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales establece que la Secretaría, para el ejercicio de las atribuciones que tiene conferidas, contará con oficinas de representación en las entidades federativas, con la circunscripción territorial que corresponde a cada una de ellas, o con la que se determine mediante acuerdo de la persona Titular de la Secretaría que se publicará en el Diario Oficial de la Federación. Las oficinas de representación, para la realización de sus actividades, tendrán la estructura administrativa que la persona Titular de la Secretaría determine. Asimismo indica que al frente de cada Oficina de Representación habrá una persona Titular, quien será nombrada y removida por la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría, y será auxiliada por las personas servidoras públicas que las necesidades del servicio requieran; con base en el presupuesto correspondiente. La persona Titular de la Oficina de Representación tiene la representación de la Secretaría para ejercer las atribuciones que este Reglamento le confiere a su unidad administrativa, así como para desempeñar las funciones que directamente le encomiende la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría, respecto de su ámbito territorial de competencia. También señala que las oficinas de representación tienen las atribuciones siguientes: otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, así como suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables y los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas de la Secretaría, en las materias siguientes: Informes preventivos y manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, autorizaciones en materia de atmósfera, licencias de funcionamiento y licencias ambientales únicas, con excepción de aquellos informes, manifestaciones,



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/UCA/DIRA/1412/2024
BITACORA No. 01/MP-0023/01/24

autorizaciones y licencias que el presente Reglamento atribuye a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental en términos de su Reglamento Interior, así como a los que realicen tratamiento de residuos peligrosos.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los Artículos 28 y 30 párrafo primero de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la promovente la empresa **Tower 1951 S. de R.L. de C.V.**, sometió a la evaluación de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Oficina de Representación, la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular, para el proyecto **"Tower 51"**, con pretendida ubicación en la zona federal marítima terrestre que se localiza adyacente con la carretera Libre Tijuana-Ensenada No. 18520, Las Rocas hasta Morro en Primo Tapia, Municipio de Rosarito. Baja California.

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

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

Con los lineamientos antes citados y una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular, por parte de la Oficina de Representación, del proyecto **"Tower 51"**, promovido por la empresa **Tower 1951 S. de R.L. de C.V.**, y

RESULTANDO:

1. Que el 03 de Enero de 2024, se recibió en esta Dependencia Federal el escrito de la misma fecha de año, en curso, mediante el cual el promovente remitió la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad



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/1412/2024
BITACORA No. 62/MP-0023/01/24

Particular del proyecto **"Tower 51"**, para su correspondiente evaluación y dictaminación en materia de Impacto Ambiental, misma que quedó registrada con la clave **02BC2024TD001**.

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 Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica y, en acatamiento a lo que establece el artículo 37 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 03 de Noviembre de 2024, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó, a través de la separata número **DGIRA/001/24** de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de los proyectos sometidos al procedimiento de evaluación en materia de impacto y riesgo ambiental en el período del 15 de diciembre del 2023 al 03 de Enero de 2024, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la promovente para que esta Dependencia Federal, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 33, 34 y 35 fracción X 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 mediante oficio No. **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/69/2024** de fecha 05 de Enero de 2024, esta Unidad Administrativa, con base en lo establecido en el artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 21 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, donde se establece que la Secretaría puede apercibir a la promovente en un plazo no mayor a cinco días, para que presente información que permita realizar la evaluación correspondiente.
4. Que el 10 de Enero de 2024, el promovente ingresó a esta Oficina de Representación el escrito de la misma fecha del mismo año, mediante el cual remite pagina 3A de la sección Estatal del diario "El Mexicano" de fecha 09 de Enero de 2024, en el cual se publicó el extracto del proyecto, cumpliendo así con la disposición del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
5. Que el 17 de Enero de 2024, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 34, primer párrafo, y 35, primer párrafo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, esta Dependencia Federal integró el expediente del proyecto, y puso la Manifestación de Impacto Ambiental correspondiente a disposición del público en el domicilio ubicado en calle Tercera y Floresta No. 1323-8 Plaza Elva Col. Obrera, Ensenada, Baja California.
6. Que el 25 de enero del 2024 el promovente presento escrito de la misma fecha en donde solicita prorroga de 2 días habiles a efecto de proporcionar la información del oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/69/2024** de fecha 05 de Enero de 2024.
7. Que con fecha 30 de Enero del 2024 se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de la misma fecha del 2024, mediante el cual la promovente dio respuesta al oficio No. **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/69/2024** de fecha 05 de Enero de 2024.
8. Que mediante oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/297/2024** de fecha 12 de Febrero de 2024, esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico



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/412/2024
BITACORA No. 22/MP-0023/01/24

y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó la opinión técnica respecto al proyecto en el ámbito de su competencia a la **Director General de Gestión Forestal, Suelo 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. A la fecha de la emisión del presente oficio, la Dirección General no se ha pronunciado al respecto.

9. Que a mediante oficio No. **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/299/2024** de Fecha 12 de Febrero de 2024, esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó la opinión técnica respecto al proyecto en el ámbito de su competencia al **IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito**, 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. A la fecha de la emisión del presente oficio, el IX Ayuntamiento no se ha pronunciado al respecto.
10. Que mediante oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/298/2024** de fecha 12 de Febrero de 2024, esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 25 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó la opinión técnica respecto al proyecto en el ámbito de su competencia a la **Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable**, 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. A la fecha de la emisión del presente oficio, la Secretaría no se ha pronunciado al respecto.
11. Que a la fecha de la emisión del presente oficio resolutivo, no se ha recibido solicitud de consulta pública de proyecto, 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 II, IV y XII, 28 primer párrafo, fracciones X, 30 primer párrafo, 35 párrafos primero, segundo, cuarto, fracción II y último de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 4 fracciones I, III y VII, 5 incisos R) fracciones I; 9 primer párrafo, 12, 17, 21, 37, 38, 44 y 45 fracción II y 47, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 26 y 32 Bis, fracciones I, III y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 A Fracción VII, Inciso a, 33, 34 y 35, fracción X, Inciso C del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.



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

OFICIO CREC/SGPA/UGA/DIRA/1412/2024
BITACORA No. 02/MP-0023/01/24

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

La Oficina de Representación procedió a evaluar el **proyecto** propuesto bajo lo establecido en la **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010**, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Diciembre de 2010, en el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California el 03 de Julio de 2014, el,

- II. Que una vez integrado el expediente de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular y puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el **Resultando número 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 la Protección al Ambiente y 40 del Reglamento de Evaluación del Impacto Ambiental, al momento de elaborar la presente resolución, esta Oficina de Representación no ha recibido solicitudes de consulta pública, reunión de información, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al proyecto.

CARACTERIZACIÓN DEL PROYECTO

- III. Que, conforme a lo presentado por el **promoviente** en la Manifestación del Impacto Ambiental, el proyecto consta la construcción y operación de zona de amenidades que dará servicio al inmueble que ocupará el desarrollo habitacional antes mencionado. El proyecto se pretende desarrollar en predio con una superficie de 3,882.64 m², el cual se encuentra en una zona que actualmente se ha desarrollado para uso inmobiliario.

El desarrollo del proyecto comprende construir una zona de amenidades en dos etapas, estas a su vez incluyen las siguientes obras:

Etapa 1	Etapa 2
- Nivelación de terreno	- Nivelación de terreno
- Alberca 1 (98 m ³)	- Alberca infantil (18 m ³)



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/UCA/DIRA/1412/2024
BITACORA No. 02/MP-0023/01/24

• Alberca infantil (18 m ³)	• Alberca 2 (42 m ³)
• Instalaciones hidro sanitarias y pluviales	• Parque de mascotas
Firmes y banquetas	• Instalaciones hidro sanitarias y pluviales
Jardinería	• Firmes y banquetas
Area de asadores	Barandal en perímetro del predio
	Jardinería
	Rampa a terraza
	Elavador a la playa
	Rampa a la playa
	Escalera a la playa

El proyecto, como se mencionó en párrafos anteriores, se ubicará en un predio con una superficie total de 3,8882.64 m², de la cual el 69% del total de la superficie, lo que corresponde a los 2,670.9 m² que se han mencionado anteriormente, se pretende desarrollar dentro de la ZOFEMAT.

vertice	COORDENADAS	
	Y	X
1	3,569,999.8533	499,255.0145
2	3,570,004.4700	499,248.7537
3	3,570,014.3269	499,220.7162
4	3,570,045.8928	499,210.7541
5	3,570,072.3678	499,212.0456
6	3,570,098.6728	499,197.1605
7	3,570,106.9822	499,191.4609
8	3,570,121.5072	499,200.1419
9	3,570,125.7369	499,202.8495
10	3,570,109.2738	499,214.1418
11	3,570,077.1775	499,232.3040
12	3,570,048.4961	499,230.9048
13	3,570,029.8794	499,236.7803
14	3,570,022.3445	499,258.2128
15	3,570,020.3673	499,260.8941
16	3,570,009.0541	499,256.2433
17	3,570,001.2440	499,254.9332
18	3,569,999.8533	499,255.0145

El polígono envolvente donde se ubica el Proyecto para el uso de la zona federal marítimo terrestre corresponde a una superficie total de 2,670.99 m² donde se desarrollarán las obras temporales y permanentes, así como las actividades del Proyecto, durante las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento.

La composición de las secciones o áreas que se incluyen en la superficie total del proyecto (2,670.99 m²) se dividen de la siguiente manera:



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 ORSC/SGPA/UCA/DIRA/1412/2024
BITACORA No. 02/MP-0023/01/24

- **Áreas de servicios / comunes:** (Asadores, albercas, zona de estar, área de mascotas) con una superficie de 866.6721 m² que corresponde al 32.45% de la superficie total del predio.
- **Áreas de tránsito:** (Pasillos, andadores, rampas de acceso) con una superficie de 1503.755 m², que corresponde al 56.30% de la superficie total del predio.
- **Áreas verdes:** con una superficie de 300.5629 m² que corresponde al 11.25% de la superficie total del predio.

AREAS		SUPERFICIE m ²
ÁREAS DE SERVICIOS / COMUNES:	JACUZZI	18.5568
	ALBERCA 1	89.6597
	ZONA DE ESTAR 1	65.7638
	ALBERCA 2	61.3549
	ALBERCA 3	89.6597
	AREA DE MASCOTAS	121.4485
AREAS DE TRANSITO	PATIO	307.7329
	ANDADOR	927.9082
	RAMPA 1	98.3966
	RAMPA 2	169.7173
AREAS VERDES	AREA VERDE 1	58.4108
	AREA VERDE 2	198.4772
	JARDIN 1	8.8741
	JARDIN 2	34.8008

Preparación del sitio.

La preparación del sitio, de acuerdo con el Proyecto Ejecutivo que será desarrollado para la ejecución del proyecto, de forma general consistirá en la preparación del terreno para que puedan llevarse a cabo las diferentes actividades que contempla el Proyecto, las primeras actividades que se realizarán serán el trazo, nivelación y limpieza, para la construcción de la zona de amenidades del desarrollo Tower 51.

Dentro de la fase de preparación del terreno, se estima una cantidad de 40 trabajadores, los cuales incluirán operadores de máquina, topógrafos y staff de construcción; la maquinaria que se empleará para esta fase es la siguiente:

- Camiones articulados
- Remolque de rueda
- Niveladoras
- Excavadoras
- Pipas de agua

Descripción de obras y actividades provisionales del Proyecto.



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

OFICIO CRBC/SCPA/UGA/DIRA/1412/2024
BITACORA No. 02/MP-0035/01/24

Las obras provisionales consistirán en instalar sanitarios portátiles y almacenamiento temporal de agua con el fin de cubrir las necesidades de los trabajadores en los 18 meses de duración del desarrollo del Proyecto, así mismo se instalará un almacén de resguardo de materiales, el cual se construirá con barrotes y polines de madera de 2ª clase y láminas metálicas. El desmantelamiento se efectuará una vez concluidos los trabajos procurando recuperar los materiales para volver a utilizarse por lo que los materiales serán retirados del sitio y enviados a los almacenes generales de la empresa contratista.

1) Almacén de materiales. Se instalará un almacén para resguardo de los materiales de construcción como son: agregados, varillas, cemento, pinturas, pegamentos, tuberías, losetas, block, aluminios, herramientas manuales, etc. Estará situado en una superficie aproximada de 20.00 m², ubicada dentro del predio en cuestión, en un punto estratégico a fin de no interferir con los movimientos de la maquinaria y equipo, con paredes y techumbres de materiales resistentes al fuego, No se prevé almacenar combustibles ni almacenar sustancias que se consideren factores de riesgo de incendio. No obstante, se considera contar con al menos un extintor de polvo químico seco tipo ABC, para prevenir y/o mitigar incendios.

2) Almacenamiento de agua. Durante la etapa de construcción del proyecto, el agua que será suministrada a partir de pipas particulares con capacidad de 5,000 L se almacenará en tinacos tipo ROTOPLAS de 1,500 L y/o tambos de 200 L de capacidad, que estarán ubicados en puntos estratégicos dentro del predio.

3) Sanitarios. Para cubrir el servicio de sanitarios para los trabajadores de la obra, serán instalados sanitarios portátiles a razón de uno por cada 10 trabajadores. El mantenimiento y disposición de los residuos generados del uso de los sanitarios se realizará a través de la empresa contratada por este fin.

4) Material utilizado en las obras de apoyo. El material utilizado es principalmente de lámina, debido a que las oficinas son prefabricadas, malla ciclónica para delimitar y restringir el acceso al área designada como bodega.

Programa de mantenimiento

1) Jacuzzi y albercas. Para mantener estas instalaciones en condiciones higiénicas y de uso adecuado para los usuarios, y poder garantizar que las pueden usar durante todo el año, se necesita seguir un plan de mantenimiento. Además, dicho plan ayudará a prevenir accidentes y a dejar al uso de productos químicos como último recurso. Como parte de las intervenciones que se deberán realizar se encuentran las siguientes:

- **Cada 4 horas de uso:** Controlar los niveles de cloro u bromo, verificar el nivel de pH de agua, verificar temperatura de agua.
- **Diariamente:** Remover impurezas y detritos, verificar el nivel de agua.
- **Dos veces por semana** (o cuando está visiblemente necesario): Limpiar la línea de agua, aspirar la piscina.
- **Mensualmente:** Hacer un análisis bacteriológico, verificar los niveles de alcalinidad, limpiar los filtros, verificar los niveles de metales pesados y ácido cianúrico.

2) Áreas verdes: El mantenimiento de jardines o áreas verdes incluye diversas tareas enfocadas a la conservación de las características estéticas y buen estado de estas áreas.

• **Riego del área verde:** este se realiza de manera automática de manera diaria, para ello se preponderará la instalación de sistema de riego por goteo esto de acuerdo con el tipo de planta o cultivo.



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 CRBC/SOPA/UGA/DIRA/1412/2024
BITACORA No. 02/MP-0025/01/24

• **Cortar el césped:** se realizará de manera semanal a través de especialistas sobre el tema.

Podado de árboles, setos y arbustos: consistirá en recortar los excedentes de las planta para favorecer su adecuado crecimiento y buen estado, esto se realizará de forma semanal

• **Eliminación de las malas hierbas:** consistirá en retirar las plantas dañinas para el entorno de las áreas verdes para favorecer su adecuado crecimiento y buen estado, esto se realizará de forma semanal.

• **Control de plagas:** estas actividades estarán relacionadas a evitar la generación y propagación de alguna plaga en el entorno del proyecto, así como en el medio cercano.

3) Áreas de transito (Rampas, andadores y escaleras): El mantenimiento de estas secciones de la zona de amenidades estarán enfocadas a las actividades de limpieza y conservación.

- Limpieza diaria: consistirá en la limpieza diaria de las áreas de transito para retirar la basura y remanentes de hojas o hierbas.
- Conservación: Estas actividades incluirán la aplicación de pintura biodegradable y reparación de los daños que pudieran presentar pisos, banquetas, guarniciones y escaleras.

4) Elevador de acceso a la playa: Para garantizar el correcto funcionamiento del ascensor se valorarán una serie aspectos. El mantenimiento supone un elemento necesario para el que este equipo funcione de forma correcta, garantizar la seguridad y el cumplimiento de las normas vigentes.

• **Revisión mensual.** Cada mes, se debe hacer una revisión de los aspectos más básicos del ascensor. Es decir, se comprueba lo siguiente:

- Componentes de la cabina y la alarma.
- Verificar el arranque, la parada.
- La nivelación del equipo.
- Revisar la apertura y el cierre de puertas de la cabina.
- Funcionamiento y la señalización de las puertas de los pisos.

Revisión trimestral. Cada tres meses se procederá a:

- La limpieza el foso.
- La revisión del freno.
- El Control del nivel de aceite de los motores.
- La máquina y las posibles fugas.
- La limpieza de la pisadera de las puertas de cabina.
- La limpieza del cuarto de máquinas (cada cuatro meses)
- **Revisión semestral.** Las tareas de control se realizarán sobre los siguientes elementos:

- Luz de emergencia.
- Limpieza y revisión de las puertas de la cabina.
- Limpieza y revisión general de cuadros de mandos y protecciones.
- Control del estado del patinaje y tensión de cables

• **Revisión anual.** Los puntos que se revisarán con periodicidad anual son:

- Amarres de contrapeso
- Estado de amarres cabina



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/UCA/DIRA/1412/2024
BITACORA No. 02/MP-0019/01/24

- Limpieza de las rozaderas de contrapeso
- Verificación de paracaídas y articulaciones
- Amarra cables lado pedestal
- Estado y tensión de cables
- Probar (si tiene) rescatamatic
- Limpieza del estado del cabezal y polea
- Finales y conmutadores
- Impulsores y detectores
- Fugas de pistón, mangueras, tuberías y estado retenes
- Fijaciones y aislamiento de cabina
- Rodaderas/rozaderas de cabina
- Comprobar la renovación
- Limpieza de techo y bajos de la cabina
- Limpieza y revisión limitador

Etapas de abandono del sitio.

Se estima una vida útil de 50 años para el proyecto; sin embargo, dada la naturaleza del proyecto y aunado a un correcto mantenimiento de las instalaciones se prevé que la etapa operativa se prolongue. No obstante, si no es posible que la operación continúe después de los 50 años, las actividades de abandono serán las siguientes:

- 1) Desmantelamiento de las estructuras metálicas, techumbres e instalaciones hidráulicas.
- 2) Retiro de mobiliario y cualquier objeto recuperable.
- 3) Desmantelamiento de las cisternas.
- 4) Demolición de muros, pisos, losas y elementos estructurales.
- 5) Retiro de escombros por empresa contratada para esta actividad y que lleve el producto a un depósito de tiro autorizado.
- 6) Relleno y nivelación del terreno quedando a su forma inicial.

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

IV. Que, según lo manifestado por la promovente, en el área del proyecto y sus zona de influencia destaca lo siguiente:

a) Vegetación.

Durante las visitas realizadas, se encontró dentro del predio de manera muy dispersa comunidades vegetales esto debido a que el terreno del predio ya ha sido previamente impactado. En el sitio del proyecto no se encontró especie alguna de las enlistadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-ECOL-1994.

b) Fauna.

En este contexto en el sitio donde se ubicará el proyecto, y sus alrededores particularmente ha sido modificado en sus características naturales, ya que se encuentra un lado del desarrollo habitacionales, adicionalmente se encuentra dentro de la mancha urbana de la delegación de Primo Tapia, lo que



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

OFICIO ORSC/SOPA/UGA/DIRA/1412/2024
BITACORA No. 02/MP-0023/CI/24

implica una modificación sustancial al hábitat natural de la zona. Por lo que en el sitio donde se pretende desarrollar el proyecto no existe fauna silvestre.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

- V. Que en el capítulo III de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, el promovente señalo y vinculo los siguientes ordenamientos jurídicos aplicables en el área del proyecto:

Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 3 de Julio del 2014, para delimitar el proyecto. Este se encuentra dentro de la **Unidad de Gestión Ambiental UGA-1 (1.a)** formando parte del subsistema:

Subsistema 1.2.Pb.3.4.a-3

- 1. Provincia) Sierras de Baja California
- 1.2 (Ambiente) Terrestre
- 1.2.Pb (Región) Playas de Rosarito-Punta Banda
- 1.2.Pb.3 (Sistema) Litoral semi-protegido
- 1.2.Pb.3.4 (Subsistema) Lagunas costeras

Rasgo de identificación:

Centro de población: **CP-Playas de Rosarito**, CP-Tecate, CP-Ciudad Morelos, CP-San Felipe, CP-Vicente Guerrero.

Clave de Unidad Ambiental – superficie (ha)

1.2.Pb.3.4.a-3 – 12,451.610 has.

Política ambiental: Aprovechamiento Sustentable.

Observaciones particulares:

Superficie de la UGA: 469,254.213 ha

Indicadores de diagnóstico: Riesgo: bajo, medio alto.

Conflicto ambiental: baja, medio, alto.

Topoformas presentes: llanuras, mesetas y lomeríos

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 urbano o productivo y que pueden poner en peligro el equilibrio de los ecosistemas, provocando un deterioro ambiental y disminuyendo la calidad de vida de la población en general.



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/LCA/DIRA/462/2024
SITACORA No. 02/MP-0023/01/24

En el siguiente cuadro se analiza la concordancia del proyecto con los lineamientos del programa de ordenamiento ecológico referentes al Sector Turismo.

Aplicación al proyecto de los criterios referentes al sector turismo.

Clave	Criterio	Aplicación	Cumplimiento
TUR 02	No se podrá intervenir (modificar, construir, remover) las dunas embrionarias.	APLICA Y SE CUMPLE	El proyecto cumplirá con este criterio.
TUR 03	La distancia con respecto de la línea de costa a la que estarán instaladas 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 IPPC.	APLICA Y SE CUMPLE	El proyecto no contempla la construcción de edificaciones en zonas de riesgo.
TUR 05	La altura de las edificaciones no excederá de 5 pisos a 10 m de altura, con un diseño y ubicación que permita la mayor resistencia ante fenómenos hidrometeorológicos intensos (vientos santana, mareas de tormenta, lluvias extraordinarias).	NO APLICA	El proyecto no contempla varios niveles.
TUR 07	Se establecerán servidumbres de paso y accesos a la zona federal marítima 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.	APLICA Y SE CUMPLE	El proyecto contempla la construcción de edificaciones en la zona federal marítimo terrestre

En el siguiente cuadro se analiza la concordancia del proyecto con los lineamientos del programa de ordenamiento ecológico referentes al Sector Huella Ecológica.

Aplicación al proyecto de 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	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/SOPA/UGA/DIRA/1412/2024
BITACORA No. 02/MP-0023/01/24

	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.		
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 cumplirá con este criterio.
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	APLICA Y SE CUMPLE	El proyecto promoverá el uso de energía fotovoltaica para cumplir con este criterio.



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/1412/2014
BITÁCORA No. 02/MP-0023/01/24

	que utilicen radiación solar debe demostrar su rendimiento y eficiencia térmica conforme a la normatividad aplicable.		
--	---	--	--

Esta Dependencia Federal revisó y analizó el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California, vigente; publicado el 03 de Julio del 2014.

El predio sobre el que se desarrollará el proyecto se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA 1) la UGA1 Sector estratégico: Urbano, cuya política ambiental es el Aprovechamiento Sustentable. Dicha UGA está conformada por 19 Unidades ambientales o subsistemas, en donde se encuentra el **CP-Playas de Rosarito**.

Inciso "2.1 Delimitación del Área de Ordenamiento Ecológico" del Programa de Ordenamiento Ecológico de Baja California, establece que dicho instrumento abarca todo el Estado de Baja California.

El sitio donde se pretende ubicar el proyecto pertenece al Estado de Baja California, por lo que debe sujetarse a lo que dicho ordenamiento establezca.

El Considerando 16 del Periódico Oficial del Estado de Baja California del 03 de Julio de 2014, establece:

"- Que el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California, es un instrumento regulador de la política ambiental que asegura un desarrollo sustentable en el Estado mediante lineamientos ambientales, controles y restricciones en la realización de actividades".

El Considerando 7 del Periódico Oficial del Estado de Baja California del 03 de Julio de 2014, indica:

"-El Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California, es un instrumento que establece las bases y principios generales para planear el desarrollo regional de manera compatible con las aptitudes y capacidades de un espacio regional, teniendo carácter obligatorio para los sectores publico, social y privado, respecto a los objetivos, políticas, estrategias, acciones y demás disposiciones previstas o derivadas del mismo Programa, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables".

Que la promovente, está obligada a apegarse a las restricciones del Programa de Ordenamiento Ecológico de Baja California.

En cuanto el listado de criterios de Regulación Ecológica por sector de actividad el Programa de Ordenamiento Ecológico de Baja California, señala lo siguiente:

"CUADRO No. 10.5.1 criterios de regulación Ecológica Generales aplicables al área de ordenamiento listados de criterios de regulación Ecológica por Sector de Actividad



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 CREC/SCPA/UGA/DIRA/1412/2024
BITACORA No. 02/MP-0023/01//24

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 realizara de acuerdo con la vocación natural del suelo, y ser compatible con las actividades colindantes en estricto apego a la normatividad aplicable.
- No se permite 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 y procesos de erosión.
- Las obras y actividades que se lleven a cabo en la entidad no deberán interrumpir el flujo y comunicación de los corredores biológicos silvestres.
- Las construcciones deberán establecerse en armonía con el medio circundante.

Manejo de residuos

- En el manejo y disposición final de los residuos generados en obras de construcción y en las actividades productivas y domesticas se cumplirá con las disposiciones legales establecidas para la prevención y gestión integral de residuos sólidos urbanos, residuos peligrosos, y residuos de manejo especial.
- Los generadores de residuos sólidos urbanos y residuos peligrosos deberán adecuar un sitio de acopio temporal en sus instalaciones donde reciban, trasvasen y acumulen temporalmente los residuos para su posterior envío a las instalaciones autorizadas para su tratamiento, reciclaje, reutilización, co-procesamiento y/o disposición final.
- La eliminación de desechos tales como PVC, PCP, agroquímicos y otros compuestos orgánicos, requerirá de un manejo adecuado para proteger a los usuarios, a la población y al ambiente, aplicando la normatividad vigente en la materia.
- Queda prohibida la disposición de residuos industriales, residuos de manejo especial, residuos peligrosos y residuos sólidos urbanos y/o basura en sitios no autorizados.
- Queda prohibida la quema de residuos de todo tipo y/o basura a cielo abierto.
- En el desarrollo de todo tipo de actividades públicas o privadas, deberán desarrollarse planes para la reducción, reuso y reciclaje de residuos.
- El transporte de materiales de construcción, pétreos y de residuos de obras y actividades realizara 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.



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 ORBO/SCPA/USA/DIRA/1412/2024
BITÁCORA No. 02/MP-0022/01/24

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.
- 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.
- Las actividades productivas que generen aguas residuales en sus procesos deberán de contar con un sistema de tratamiento previo a su disposición en cuerpos receptores incluyendo los sistemas de drenaje y saneamiento.
- Quienes realicen actividades de tratamiento de aguas residuales, deberán reutilizar las aguas tratadas para riego de áreas verdes.
- En el desarrollo de actividades se promoverá el ahorro de agua potable y el rehusó de aguas grises.
- No se permite la desecación de cuerpos de agua y la obstrucción de escurrimientos fluviales.
- Se prohíbe alterar áreas esenciales para los procesos de recargas de acuíferos.

Manejo y Conservación de Recursos Naturales

- 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.
- No se permitirá la expansión de las áreas urbanas hacia zonas de alta productividad agrícola, ganadera o forestal; zonas de amortiguamiento; zonas de recarga de acuíferos; zonas de riesgo; áreas naturales protegidas; ecosistemas frágiles, áreas de importancia ecológica y patrimonios culturales y naturales.
- Los elementos naturales de valor ecológico que se encuentren en sitios turísticos deberá de ser contemplados para su protección.
- En obras de protección del suelo, prevención y control de la erosión, se establecerán obras de protección como zanjas, rampas contracorriente, rompevientos, así como forestación.
- 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.
- Los desarrollos inmobiliarios deberán utilizar especies de flora nativa en la forestación de áreas verdes, parques y jardines.

Restauración

- En las áreas que presenten deterioro ambiental se promoverá el establecimiento de zonas de restauración ecológica con el fin de permitir su recuperación.



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/1412/2024
BITACORA No. 02/MP-0025/01/24

- Deberá evitarse la alteración de los cauces de arroyos que implique deterioro de sus condiciones naturales.
- Toda persona que contamine, deteriore al ambiente o afecte los recursos naturales, estará obligada a reparar los daños y/o restaurar los componentes del ecosistema y el equilibrio ecológico

Sector terciario Subsector turismo

- Todo tipo de proyecto turístico deberá tener congruencia de la vocación natural y socioeconómica de la región y las actividades en desarrollo, y deberá promover el cumplimiento de la norma.
- En la planificación de la infraestructura turística, se deberá prever la instalación de deservicios de drenaje, de tratamiento de aguas negras y de manejo integral de residuos sólidos.

En cuanto al listado de Criterios de Regulación Ecológica (CRE) por sector de actividad, se tiene que el proyecto no se contrapone con los CRE Asentamientos Humanos AH01, AH 02, AH03, AH04, AH05, AH06, AH07, AH08, AH09, AH10, AH11, AH12, AH13, AH14, AH15, AH16, AH17, tampoco se contrapone con los CRE Disminución de Huella Ecológica HE 01, HE 02, HE 03, HE 04, HE 05, HE 06, HE 07, HE 08, HE 09, HE 10, HE11, HE 12, HE12, HE 13, HE 14, HE 15, HE, asimismo no se contrapone con los CRE Turismo TUR 01, TUR 02, TUR 03, TUR 04, TUR 05, TUR 06, TUR 07, TUR 08, TUR 09, TUR 10, TUR 11, TUR 12, TUR 13.

Derivado de lo anterior, esta Oficina de Representación concluye que el **proyecto**, es congruente con las políticas, lineamientos, estrategias, objetivos y líneas de acción del **Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POEBC)**, para la realización del proyecto y la **promovente** deberá de apegarse a lo establecido en los términos y condicionantes de la presente resolución.

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:

Se establecerá medidas de rociado de agua en las áreas donde pueda generar el polvo para evitar la generación del mismos

- ✧ Se establecerá plan de mantenimiento a la maquinaria y equipo para evitar que el mal funcionamiento del mismo incremente el ruido ambiental.
- ✧ Se establecerá plan de mantenimiento a la maquinaria y equipo para evitar que el mal funcionamiento del mismo incremente el ruido ambiental.
- ✧ Se establecerá plan de mantenimiento a la maquinaria y equipo para evitar que el mal funcionamiento del mismo incremente el ruido ambiental.
- ✧ Se contará con un área delimitada para la transferencia de residuos sólidos no peligrosos y separada del área de residuos peligrosos donde se mantengan depósitos con tapa, identificados conforme a su contenido para evitar su dispersión fuera del área donde se ubican.



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

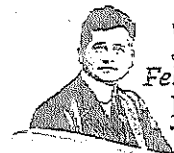
OFICIO OREO/SCPA/JUCA/DIRA/412/2024
BITACORA No. 32/MP-0023/01/24

- ✧ Para el correcto manejo, transporte, disposición, valorización o tratamiento de los residuos peligrosos, de manejo especial y residuos sólidos urbanos según aplique, se seleccionarán prestadores de servicio autorizados y registrados ante las autoridades competentes.
- ✧ Se establecerá plan de mantenimiento de las albercas, con el fin de mantener el agua en ellas en condiciones adecuadas.
- ✧ Las obras no afectarán la vegetación cercana puesto que el predio ya ha sido previamente impactado, la vegetación es casi inexistente, adicionalmente no existe vegetación protegida o en peligro de extinción.
- ✧ Las áreas verde que se realizaran en el proyecto se considera tendrán un impacto positivo en el entorno, si bien se utilizara agua para su mantenimiento el beneficio en el entorno se justifica.
- ✧ Las obras no afectarán la especies de fauna silvestre puesto que el predio ya ha sido previamente impactado, la vegetación es casi inexistente, adicionalmente no existen fauna silvestre o en peligro de extinción.
- ✧ Las obras no afectarán la imagen del entorno puesto que el predio ya ha sido previamente impactado.
- ✧ Se considera que la ejecución del proyecto tendrá impacto positivo, desarrollo económico de la zona, por los ingresos relacionados a la adquisición de materiales

VII. Que de acuerdo al artículo 44 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en su fracción III que establece que al evaluar 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 Oficina de Representación considera que las medidas propuestas por la promovente, son técnicamente viables de instrumentarse, ya que atienden a los impactos ambientales significativos que ocasionará el proyecto.

VIII. Que de conformidad con lo estipulado en el artículo 35, fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente la Secretaría podrá sujetar la realización de la obra o actividad al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación que tengan por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos por el proyecto. En ejercicio de dicha facultad, esta Oficina de Representación estableció, adicionalmente a lo propuesto por la promovente, algunas medidas que son desglosadas en las condicionantes del presente oficio.

IX. 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 Oficina de Representación 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.



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 ORBO/SGPA/UGA/DIRA/1412/2024
BITACORA No. 02/MP-0023/01/24

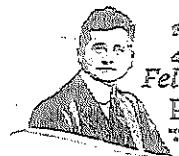
Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al 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 X, que las obras y actividades en humedales, manglares,... así como en sus litorales o zonas federales**, requieren 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 Oficina de Representación, 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



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 ORC/ECOA/UCONDIRA/1412/2024
BITACORA No. 02/MP-0023/01/24

aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en las fracciones III, IV, VI, VII, IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII del artículo 3 del mismo Reglamento a través de las cuales se definen diversos conceptos que son aplicables para este proyecto; en la fracción I del artículo 4 que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente reglamento, fracción III, señala que la Secretaría podrá solicitarla opinión a otras dependencias y la fracción VII del mismo artículo 4 del Reglamento que compete a la Secretaría las demás previstas en este reglamento y en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia; artículo 5 incisos R) **fracción I, que indica que obras y actividades en esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales, cualquier tipo de obra civil**, requerirán previamente de la autorización de la Secretaría en materia de Impacto Ambiental, en el primer párrafo del artículo 9 del mismo Reglamento que dispone la obligación de los promoventes para presentar ante la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que se solicita autorización, al artículo 12 del mismo Reglamento que define la información que debe presentar una manifestación de impacto ambiental es la modalidad particular; en el artículo 37 que establece que la Secretaría Publicará semanalmente en la Gaceta Ecológica un listado de las solicitudes de autorización de los Informes Preventivos y Manifestaciones de Impacto Ambiental que reciba; al artículo 38 que establece que los expedientes de evaluación de la manifestación de Impacto Ambiental, una vez integrados en los términos del presente reglamento, estarán a disposición de cualquier persona para su consulta; al artículo 44, que indica que al evaluar las manifestaciones de Impacto Ambiental deberá considerar los posibles efectos de la obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta los elementos que lo conforman, la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas, y que la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y demás que sean propuestas de manera voluntaria por el solicitante; al artículo 45 fracción II que establece que una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría deberá emitir fundada y motivada la resolución en la que podrá autorizar total o parcialmente la realización de la obra o actividad de manera condicionada; al artículo 46 que establece el plazo para emitir la resolución de evaluación de Impacto Ambiental, el cual no podrá exceder de sesenta días; al artículo 47 que indica que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, en las normas oficiales mexicanas que al efecto se expidan y en las demás disposiciones 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 se citan a continuación: 18, 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; 26, que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo de la Unión; 32 bis, 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 lo relativo a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; a lo establecido en los artículos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo que se citan a continuación: 2, el cual indica que esta Ley se aplicará de manera supletoria a las diversas leyes administrativas; 3, que define los elementos y requisitos del acto administrativo; 13, que establece que la actuación administrativa en el procedimiento se desarrollará con arreglo 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 OREC/SCPA/UGA/DIRA/1412/2024
BITACORA No. 02/MP-0023/01/24

los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; 16, fracción X, que define... 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; 57, fracción I, que indica que pone fin al procedimiento administrativo la resolución del mismo; a lo establecido en los artículos del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, los cuales se citan a continuación: 2, que establece que para el estudio, planeación y despacho de sus asuntos, la Secretaría contará con los servicios públicos y unidades administrativas que se enlistan, y en los Artículos en los Artículos 33, 34 y 35 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales establece que la Secretaría, para el ejercicio de las atribuciones que tiene conferidas, contará con oficinas de representación en las entidades federativas, con la circunscripción territorial que corresponde a cada una de ellas, o con la que se determine mediante acuerdo de la persona Titular de la Secretaría que se publicará en el Diario Oficial de la Federación. Las oficinas de representación, para la realización de sus actividades, tendrán la estructura administrativa que la persona Titular de la Secretaría determine. Asimismo indica que al frente de cada Oficina de Representación habrá una persona Titular, quien será nombrada y removida por la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría, y será auxiliada por las personas servidoras públicas que las necesidades del servicio requieran; con base en el presupuesto correspondiente. La persona Titular de la Oficina de Representación tiene la representación de la Secretaría para ejercer las atribuciones que este Reglamento le confiere a su unidad administrativa, así como para desempeñar las funciones que directamente le encomiende la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría, respecto de su ámbito territorial de competencia. También señala que las oficinas de representación tienen las atribuciones siguientes: otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, así como suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables y los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas de la Secretaría, 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, y 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 el proyecto consiste la construcción y operación de zona de amenidades que dará servicio al inmueble que ocupará el desarrollo habitacional antes mencionado. El proyecto se pretende desarrollar en zona federal marítimo terrestre en una superficie 2,670.9 m²



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 CREC/SCF/AUCA/DIRA/H-82/2024
BITÁCORA NÚM. 02/MP-0023/01/24

El desarrollo del proyecto comprende construir una zona de amenidades en dos etapas, estas a su vez incluyen las siguientes obras:

Etapas 1	Etapas 2
• Nivelación de terreno	• Nivelación de terreno
• Alberca 1 (98 m ³)	• Alberca infantil (18 m ³)
• Alberca infantil (18 m ³)	• Alberca 2 (42 m ³)
• Instalaciones hidro sanitarias y pluviales	• Parque de mascotas
Firmes y banquetas	• Instalaciones hidro sanitarias y pluviales
Jardinería	• Firmes y banquetas
Area de asadores	Barandal en perímetro del predio
	Jardinería
	Rampa a terraza
	Elavador a la playa
	Rampa a la playa
	Escalera a la playa

El cuadro de construcción de las superficie en la zona federal de 2,670.99 m², se indica en el Considerando III del presente oficio. Asimismo se indican las etapas y características del proyecto.

SEGUNDO. - La presente resolución tendrá una vigencia de **18 meses** para llevar a cabo la preparación y construcción del proyecto; así como de **30 años** para la operación y mantenimiento del proyecto, y dar seguimiento a las medidas de mitigación que ejecutará, desde el inicio del proyecto y durante su operación, dicho plazo comenzará a partir del día siguiente a la fecha de recepción de este documento. El desarrollo del proyecto durante los años subsecuentes a la instalación, queda supeditado al cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente resolución, aunado a la presentación del seguimiento de las condicionantes del presente resolutivo y de la evaluación que realice esta Oficina de Representación sobre los resultados obtenidos; así como de las medidas de prevención y mitigación establecidas por la promovente en la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular.

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 de esta resolución, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación establecidas por la promovente en la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Dependencia 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 el representante legal de la promovente, debidamente acreditado, con la leyenda de que se presenta bajo protesta de decir verdad, sustentándolo en el



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

OFICIO CREG/SGPA/UGA/DIRA/1412/2024
BITACORA No. 02/MP-0023/01/24

conocimiento previo de la promovente a la fracción I del Artículo 247 del Código Penal Federal. En caso contrario, no procederá dicha gestión.

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 Procuraduría Federal de Protección al Ambiente 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 Oficina de Representación la definición de competencia y modalidad de Evaluación del Impacto Ambiental, para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar. La solicitud contendrá un resumen general de los "subproyectos", con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud. Posterior a ello y de ser el caso, deberá presentar a la 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 del Equilibrio Ecológico y la 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 Oficina de Representación 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 la 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 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 Oficina de Representación, 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 la 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.



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 ORBO/SCPA/UCG/DIRA/1412/2024
BITACORA No. 02/MP-0623/01/24

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y, considerando lo establecido por el artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la 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 Oficina de Representación establece que el desarrollo de las actividades de preparación y operación del proyecto, estará sujeta a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental, a los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes

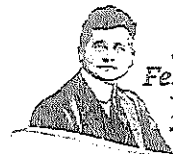
CONDICIONANTES:

El **promoviente** 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 el **promoviente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Dependencia Federal determina que el **promoviente** 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 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 oficina de representación 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 oficina de representación los informes de los resultados de la eficiencia de la aplicación del programa antes citado, de forma **anual** durante la vida útil del **Proyecto**.



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

OFICIO ORBO/SCPA/UGA/DIRA/1412/2024
BITACORA No. 02/MP-0023/01/24

La empresa **TOWER 1951 S. DE R.L. DE C.V.**, deberá:

2. Obtener previamente la concesión del uso y goce de la zona federal marítimo terrestre, para poder realizar la construcción del proyecto.
3. Desarrollar el proyecto **"TOWER 51"**, en estricto apego a lo manifestado en la información presentada.
4. 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.
5. Dar mantenimiento constante al equipo que se utilice en las diferentes etapas del proyecto, con la finalidad de trabajar en óptimas condiciones.
6. Crear un cuerpo con personal capacitado (incluyendo un especialista en el área ambiental) encargado en todo momento de la supervisión y seguimiento del 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 Oficina de Representación Procuraduría Federal de Protección al Ambiente de cualquier situación que ponga en riesgo el equilibrio ecológico del lugar o la posible afectación de ejemplares de flora y fauna silvestres en régimen de protección, para que dicha autoridad ordene las medidas técnicas y de seguridad que procedan, y resuelva lo conducente conforme a las disposiciones legales aplicables en la materia.
7. 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.
8. 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.
9. Instalar en las áreas de trabajo la señalización preventiva, restrictiva e informativa, en donde se indiquen los trabajos que realizará la empresa en el sitio del proyecto, con la finalidad de que la población esté enterada del mismo.
10. 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 **TOWER 1951 S. DE R.L. DE C.V.**



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

OFICIO ORBC/SCPA/JCA/DIRA/1412/2024
BITACORA No. 02/MP-0023/01/24

11. 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.
12. 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.

I. ETAPA DE PREPARACIÓN DEL SITIO.

La empresa **TOWER 1951 S. DE R.L. DE C.V.**, deberá:

13. 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
14. Depositar el material excedente de las excavaciones que no sean útiles para nivelación del terreno, solo en los lugares autorizados para tal fin.
15. Dejar el libre acceso a la zona federal marítimo terrestre.

La empresa **TOWER 1951 S. DE R.L. DE C.V.**, no podrá:

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

II. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.

La empresa **TOWER 1951 S. DE R.L. DE C.V.**, deberá:

17. 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.
18. Retirar los materiales sobrantes una vez concluidas las obras de construcción, tales como pedacería de materiales de alambre, alambIÓN, 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 **TOWER 1951 S. DE R.L. DE C.V.**, deberá:

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



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 ORBO/SCPA/UCA/DIRA/1412/2024
BITACORA No. 02/MP-0023/01/24

IV. ETAPA DE ABANDONO.

La empresa **TOWER 1951 S. DE R.L. DE C.V.**, deberá:

20. 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 Dependencia Federal 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 el **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 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 oficina de representación 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.



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

ORICIO ORBO/SOPA/UCN/DIRA/1412/2024
BITACORA No. 02/MP-0033/01/24

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 a la empresa **TOWER 1951 S. DE R.L. DE C.V.**, de la presente resolución por alguno de los medios legales previstos por el artículo 35 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.



ATENTAMENTE
EL SUBDELEGADO DE ADMINISTRACIÓN E INNOVACIÓN

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

14 JUN 2024

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

MTRO. RICARDO JAVIER CARDENAS GUTIERREZ.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 61 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en su calidad de Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales en el Estado de Baja California, previa designación, firmo el Mtro. Ricardo Javier Cardenas Gutierrez, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

C.c.p.- LIC. MARINA DEL PILAR ÁVILA OLMEDA. - Gobernadora del Estado Libre y Soberano de Baja California. - Mexicali, B. C.
C.c.p.- MTRO. ALEJANDRO MARIO OLIVERA TORO MAYA. - 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 PROFEPA en Baja California.- Mexicali, B.C.
C.C.P.- MINUTARIO DE LA OFICINA DE REPRESENTACION.
C.C.P.-EXPEDIENTE DEL DEPTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

RJCO/PELR/evc