



- 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 115 primer párrafo de la LGTAIP. 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\_15\_2025\_SIPOT\_2T\_2025\_ART 67\_FVI, en la sesión celebrada el **11 de julio del 2025**.

Disponible para su consulta en:

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXVII/2025/SIPOT/ACTA\\_15\\_2025\\_SIPOT\\_2T\\_2025\\_ART67\\_FVI.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXVII/2025/SIPOT/ACTA_15_2025_SIPOT_2T_2025_ART67_FVI.pdf)





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

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

Mexicali, Baja California; a 30 de Abril del 2025.

**ATIABA ROSARITO, S. A. DE C. V.**

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

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

Que entre otras atribuciones, en los Artículos 3 A fracción VII, inciso a, 33, 34 y 35 fracción X, inciso C del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de Julio del 2022, que 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. 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; 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





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

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

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, antes invocados, por la empresa **ATIABA ROSARITO, S. A. DE C. V.**, en calidad de **promovente**, y que en lo sucesivo así será denominado, sometió a evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de esta Unidad Administrativa, la manifestación de impacto ambiental, Modalidad Particular, para el proyecto **"RESIDENCIAL LAGUNA BAY"**, en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, con pretendida ubicación en los predios indentificados con clave catastral KI-450-100, KI-450-200 y KI-450-400, en Primo Tapia, que se localizan a la altura del km 49.5 de la carretera Libre Tijuana-Ensenada, en Playas de Rosarito, B. C.

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

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 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,





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

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 **"RESIDENCIAL LAGUNA BAY"**, y

### RESULTANDO:

1. Que el 23 de Agosto del 2024, fue recibí en esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales el formato SEMARNAT-04-002-A Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular. No incluye actividad altamente riesgosa, de fecha 10 de julio del 2024, mediante el cual la promovente ingresó la Manifestación de Impacto Ambiental del proyecto, para su correspondiente evaluación y dictaminación en materia de Impacto Ambiental, misma que quedó registrada con la clave **02BC2024TD030**.
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 12 de Septiembre de 2024, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la separata número DGIRA/041/24 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal [www.semarnat.gob.mx](http://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 05 al 11 de Septiembre del 2024, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la promovente para que esta oficina de representación, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 33, 34 y 35 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto.
3. Que el 27 de Agosto de 2024, el promovente ingresó a esta Oficina de Representación el escrito de la misma fecha del 2024, mediante el cual remite la pagina 3A de la sección Estatal del diario "El MEXICANO" de fecha 27 de Agosto 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.
4. Que el 06 de Septiembre 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.





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

5. Que mediante oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/2161/2024** de fecha 10 de Septiembre 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 a la **SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTA Y DESARROLLO SUSTANTABLE DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, otorgándole para su respuesta un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, lo anterior con base en lo establecido en el artículo 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. A la fecha de la emisión del presente oficio, la Secretaría no se ha pronunciado al respecto de la solicitud de la opinión técnica.
6. Que mediante oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/2162/2024** de fecha 10 de Septiembre 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 **Director General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico**, otorgándole para su respuesta un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, lo anterior con base en lo establecido en el artículo 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. A la fecha de la emisión del presente oficio, no se ha recibido respuesta de la solicitud de opinión técnica solicitada.
7. Que mediante oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/2163/2024** de fecha 10 de Septiembre 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 **X 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.
8. Que mediante oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/2164/2024** de fecha 10 de Septiembre 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 a la **COMISION NACIONAL PARA EL CONOCIMIENTO Y USO DE LA BIODIVERSIDAD**, otorgándole para su respuesta un plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, lo anterior con base en lo establecido en el artículo 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
9. Que el 24 de Septiembre del 2024 a través del oficio número **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/2227/24**, esta Unidad Administrativa solicitó a la promovente, información adicional de la Manifestación de Impacto





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

Ambiental, del proyecto, estableciéndole un plazo de 60 días contados a partir de la recepción de dicho oficio, el cual fue notificado a la **promovente** el 07 de Octubre del 2024.

10. Que el 23 de Octubre del 2024, se recibió por via email en esta Unidad Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Baja California, el Oficio Num. SEOT/0494/2024 con fecha 11 de Octubre del 2024, mediante el cual la **COMISION NACIONAL PARA EL CONOCIMIENTO Y USO DE LA BIODIVERSIDAD**, emitió Opinión Técnica relativa al proyecto **"RESIDENCIAL LAGUNA BAY"** con pretendida ubicación en los predios indentificados con clave catastral KI-450-100, KI-450-200 y KI-450-400, en Primo Tapia, que se localizan a la altura del km 49.5 de la carretera Libre Tijuana-Ensenada, en Playas de Rosarito, B. C.

*Como resultado de la revisión de la MIA-R y acorde con lo solicitado en el oficio de referencia. se proporcionan las siguientes observaciones y recomendaciones:*

1) Los insumos proporcionados sobre la ubicación de los polígonos, resultaron insuficientes para determinar el traslape del proyecto con la regionalización de importancia para la biodiversidad, así como para extraer registros de flora y fauna del Sistema Nacional de Información sobre Biodiversidad [SNIB]. En caso de estar interesados en esta información, se sugiere:

A. Respecto a la Regionalización de CONABIO descargar las diferentes coberturas disponibles en el Portal de información Geográfica de la CONABIO: <http://geoportal.conabio.gob.mx/>

B. Se puede obtener una base de datos de los registros de flora y fauna del SNIB, ingresando a la siguiente liga-e. y estableciendo filtros que delimiten el área de interés: <https://snib.mx/ie/jemplares/descargai>

C. Envío de coordenadas UTM en formato .knt .kmz o .shp ishapefilel del área del proyecto, área de influencia o Sistema Ambiental, al correo-e: [servext@conabiagobsnx](mailto:servext@conabiagobsnx)

Los datos de flora y fauna que resulten a partir de la consulta al Sistema Nacional de Información sobre Biodiversidad (SNIB-CONABIO), deben considerarse como un sistema en constante cambio y actualización. La misma naturaleza de movilidad de los seres vivos espacial y temporal, hace importante el trabajo complementario de campo, la revisión bibliográfica y de otras fuentes de información.

2) En relación al traslape señalado en la MIA (pág 88) con alguna regionalización de importancia para la biodiversidad de la CONABIO, se sugiere revisar la ficha técnica de la RTP-10 «Santa María-El Descanso», cuya biodiversidad y problemática se resume a continuación:

Región Terrestre Prioritaria (RTP-10) «Santa María — El Descanso» (Arriaga et al., 2000):

#### Biodiversidad

Reporta una importancia botánica y ecológica por ubicarse en una de las cinco zonas con clima mediterráneo en el mundo, con un endemismo florístico muy alto. Región definida como prioritaria por constituir uno de los últimos remanentes de matorral costero en la parte norte de Baja California, además de la presencia de los humedales del río Descanso. Posee las mejores poblaciones conocidas de *Poiloptila melanura*, endémica del matorral costero en Baja California. Esta RTP tiene como límite las subcuencas Cañón El Descanso y la Ilusión, e incluye los cañones San Carlos y San Francisquito, la Cañada El Morro y el área que ocupa el matorral rosetófilo costero y remanentes de chaparral. Integridad ecológica funcional, medio, con efecto del pastoreo sobre la comunidad. Función como corredor biológico baja Presencia de endemismos, alto, principalmente para algunos tipos de vegetación y especies de aves. Función como centro de origen y diversificación natural, importante, a pesar de su alteración, la región constituye un parche "nodriza" y un banco de germoplasMa.





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

## Problemática

La problemática ambiental reportada fue que la variante de matorral costero está desapareciendo rápidamente debido al desarrollo de zonas habitacionales, principalmente para jubilados extranjeros. Existe un fuerte uso ganadero y al menos un campo de golf, La presión de los asentamientos humanos es cada vez más importante, por lo que los ecosistemas originales se están viendo afectados por el desarrollo urbano y turístico. Concentración de especies en riesgo, alto, en especies como el ave *Polioptila meianura*, así como el matorral como hábitat de flora y fauna se considera en peligro.

### Mayor información en:

<http://www.conabio.gob.mx/conocimiento/realizaciondoctos/Tlistado.html>

[http://www.conabiagob.mx/conocimientofregionalizacion/doctosirtp\\_010.pdf](http://www.conabiagob.mx/conocimientofregionalizacion/doctosirtp_010.pdf)

3) De acuerdo con el Índice de Sustentabilidad de Capital Natural (ISCN) (2018), el área en la que se encuentra el polígono del proyecto, corresponde a la categoría "No Sustentable", es decir, la degradación ecológica se encuentra en un punto máximo de saturación, con valores del Índice de Capital Natural (ICN)1 menores a 0.25 (ICN0.25) (Mora, 2019). El ISCN corresponde al Índice de Capital Natural (ICN) como función del Índice de Impacto Antropogénico (IIA) (Mora, 2019 y CONABIO, 2018)

4) Se sugiere complementar la información de muestreos en campo, que considere recorridos en diferentes épocas del año, con el fin de incluir a las especies migratorias especialmente las aves así como aquellas dependientes de humedad [p. ej. anfibios).

5) En cuanto a la pertinencia de las medidas para prevenir, minimizar y/o compensar los impactos negativos en materia de biodiversidad propuestas en la MIA-R, es importante mencionar lo siguiente:

De acuerdo al análisis de la información contenida en la MIA-R, se sugiere complementar los listados de las especies registradas clasificados en categorías de protección y riesgo como son la lista roja de la UICN, estatus endémica y/o prioritarias de la SEMARNAT, entre otras.

Considerando el valor ecológico de la RTP-10 Santa María-El Descanso, dado su alto endemismo florístico, poseer matorral costero y húmeda les, se recomienda vigilar y evaluar el programa de monitoreo para detección oportuna de fauna visitante, ante la eventual posibilidad de encontrarse ejemplares en la zona de actividades que deba ser reubicada en etapa de movimiento de tierras.

Considerando que uno de los grupos taxonómicos mejor representado dentro del estudio fue el de las Aves, se sugiere no llevar a cabo las obras del proyecto en la época reproductiva para evitar eliminar árboles con nidos activos, ya que no se garantiza el éxito de sobrevivencia con sólo acciones de reubicación para todas las especies. Ralph. 1996 describe diferentes métodos de manejo de nidos que sugerimos revisar.

Se reporta en la MIA que en el predio ya se encuentra en forma predominante la especie invasora exótica *Mesembryanthemum crystallinum* [huelito], pag 60, así como las identificadas en la Tabla IV.1. Se sugiere integrar en los programas de vigilancia ambiental, medidas que eviten la introducción, establecimiento y dispersión de especies exóticas y exóticas invasoras a la zona del proyecto ya sea intencionalmente o accidentalmente por ejemplo mediante maquinaria de trabajo. fKoleff, 20171. La presencia de estas especies resulta dañina, ya que produce cambios importantes en la composición, la estructura o los procesos de los ecosistemas naturales, poniendo en peligro la diversidad biológica nativa [CONABIO, 2023; DOF, 2016]

6) Sugerimos, finalmente, una revisión de bibliografía reciente en cuanto al tema de impacto negativo sobre la biodiversidad debido a proyectos urbanísticos costeros, con énfasis en la diversidad de especies, los ecosistemas y los servicios ambientales identificados.





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

*Uno de los principales efectos del incremento de desarrollos residenciales es que ocasionan una reducción del área que ocupan originalmente los hábitats y se alteran las variaciones hidrológicas estacionales reduciendo la heterogeneidad ambiental. y a su vez provocando cambios en la estructura de asociaciones de especies [Pauchard et al., 2006]. Estas perturbaciones facilitan la creación nuevos nichos que son aprovechados por especies invasoras, que entonces competirán con las especies nativas por los recursos* Kezch 2004, Zhong et al., 2011.

*La modificación de los hábitats naturales en México ha ocasionado una notable reducción en la variedad biológica, poniendo en riesgo la estabilidad y los servicios esenciales de los ecosistemas. El cambio de áreas naturales a terrenos agrícolas y urbanizados ha intensificado la fragmentación de hábitats, resultando en una preocupante disminución de la biodiversidad de especies, particularmente en zonas con altos niveles de endemismo (Bocco, G., et al 2021; Velázquez, A., et al, 2020).*

*México es uno de los destinos para realizar acciones como la construcción de hoteles y llevar a cabo actividades turísticas en zonas costeras (Palafox et al., 2007), derivando en la explotación de recursos naturales como sucede con el agua; y un impacto adverso en la naturaleza como: a) destrucción y modificación de hábitats, b) cambio de uso de suelo, c) contaminación y d) construcción de obras complementarias [Jiménez-Arenas et al., 2021].*

*En la destrucción de hábitats se han afectado los manglares debido a que se encuentra en la interfaz tierra y mar, donde se posicionan varios hoteles (Nájera et al., 2021). Por lo tanto, México que es el cuarto país con mayor extensión de manglar en el planeta, ha sufrido una disminución del 65% de este ecosistema con un descenso anual del 2% (Mejía et al., 2010), no obstante, en 2020 hubo un incremento neto de 129, 531 hectáreas de manglar (Gobierno de México, 2021); la erosión de las playas es un cambio donde se retrocede la línea de costa [Barrantes-Castillo et al, 2020]; esto afecta su amplitud y pueden producir eventos preocupantes como la pérdida del hábitat de anidación de tortugas marinas, que se encuentran en peligro de extinción. De igual manera el ser humano afecta al colocar barreras como tetrápodos, escolleras y espigones (Recanséns et al., 2010), que funcionan para forzar el depósito de arena en la playa para generar más superficie y poco oleaje, pero generan el incremento de erosión en zonas alledañas (Cortizas & Lampen, 2018).*

*Existen construcciones complementarias en desarrollos residenciales costeros, como carreteras, las cuales llegan a atropellar a la biodiversidad del ecosistema principalmente mamíferos silvestres (Alfaro & Quesada, 2016); teniendo una tasa de mortalidad de 0.120 animales atropellados/día/km (García-Sánchez et al., 2023) algunos de los afectados son monos, tlacuaches, ocelotes, serpientes, cangrejos, etc., [DGCS, 2023]. Además, se llegan a realizar actividades ecoturísticas como caminatas, paseos en bote y buceo, lo cual afecta a ciertas especies en su descanso, incluso les despierta signos de alerta e instinto de querer evadirlos, tal como las tortugas marinas, cormoranes y lobos marinos, que al notar la presencia de la actividad humana, se sienten en riesgo y cambian su comportamiento, por ejemplo: al estar evitando a los humanos les afecta en su alimentación y en el caso particular del cormorán, en la captura de algas para crear sus nidos, por lo tanto, también pueden llegar a afectar la natalidad de estos mismos (González-Pérez & Cubero-Pardo, 2010).*

11. Que el 06 de Noviembre del 2024, se recibió por vía email en esta Unidad Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Baja California, el Oficio Num. PM/357/2024 con fecha 05 de Noviembre del 2024, mediante el cual el **X AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO**, emitió Opinión Técnica relativa al proyecto **"RESIDENCIAL LAGUNA BAY"** con pretendida ubicación en los predios indentificados con clave catastral KI-450-100, KI-450-200 y KI-450-400, en Primo Tapia, que se localizan a la altura del km 49.5 de la carretera Libre Tijuana-Ensenada, en Playas de Rosarito, B. C

*Que esta autoridad no tiene inconveniente en la realizacion de dicho proyecto siempre y cuando este de cumplimiento a la normatividad de desarrollo Urbano, Proteccion al Ambiente. Acciones de Urbanizacion, Edificacion y demas normatividad*





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

*aplicable, para el municipio de Playas de Rosarito, y no se conravenga la normatividad Federal aplicable que para el proyecto aplique.*

12. Que con fecha 16 de enero del 2025, la promovente ingresó la información adicional solicitada mediante el oficio **ORBC/SGPA/UGA/DIRA/2227/24** del 24 de Septiembre del 2024.

13. Que el 03 de Abril del 2025, se recibió vía correo electrónico en esta Unidad administrativa el Oficio **SBRA/DGGFSGOE/418/0061/2025** de fecha 24 de Marzo del 2025, mediante el cual la **Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico**, emitió Opinión Técnica relativa al proyecto **"RESIDENCIAL LAGUNA BAY"** estableciendo lo siguiente:

*Este proyecto tiene como objetivo la lotificación y urbanización del predio, con la construcción de 266 viviendas unifamiliares y 32 multifamiliares, sumando un total de **298 viviendas**. Estas se distribuirán en dos polígonos: el primero, con una superficie de 96,138.939 m2, y el segundo, de 4,970,048 m2. Los polígonos abarcan parte de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), cuya delimitación fue modificada en 2015, desplazando el límite hacia el oriente. Como consecuencia, los terrenos ganados al mar quedaron fuera de la nueva delimitación de la ZOFEMAT, Ante esto, el promovente solicitará una concesión para preservar estos terrenos en su estado natural y evitar actividades que puedan afectar el medio ambiente costero.*

*El proyecto también contempla la construcción de edificios multifamiliares que incluirán una casa club de uso exclusivo para los propietarios. Además, se destinarán áreas verdes, una zona escolar y un espacio para donaciones municipales.*

*Para llevar a cabo este desarrollo, se prevé realizar un movimiento de tierras con el fin de asegurar la estabilidad del suelo, así como la construcción de una red de agua potable, drenaje sanitario, electrificación, alumbrados público, así como servicios de telefonía e Internet, por otro lado, dado que no se dispone de un sistema de alcantarillado sanitario en la zona, se instalará una planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) con una capacidad de 2.2 lps., el agua tratada se utilizará para el riego de las áreas verdes del desarrollo, y el excedente se verterá al mar, cumpliendo con las normativas oficiales correspondientes. El tiempo estimado para la ejecución del proyecto es de 30 meses.*

*Aunque el promovente menciona que no hay vegetación en el área, la CONABIO los señala dentro de la **Región Marina Prioritaria (RMP) "Ensenadense"** la cual se encuentra amenazada y cuenta con una clasificación **AB (áreas de alta biodiversidad), AA (áreas que presentan alguna amenaza para la biodiversidad), y AU (áreas de uso por sectores)**. Además, en la vista satelital (ANEXO 1) se puede observar que el terreno no está completamente cubierto de arena, sino que presenta manchas de vegetación dispersas a lo largo de la superficie. Por otra parte, también se encuentra dentro la Región Terrestre Prioritaria (RTP) **"Santa María-El descanso"** la cual es una región muy importante botánica y ecológicamente por ubicarse en una de las cinco zonas con clima mediterráneo en el mundo, con un endemismo florístico muy alto. Región definida como prioritaria por constituir uno de los últimos remanentes de matorral costero en la parte norte de Baja California, además de la presencia de los humedales del río Descanso. Posee las mejores poblaciones conocidas de *Polioptila melanura*, endémica del matorral costero en Baja California, Esta RTP tiene como límite las subcuencas Cañón El Descanso y la Ilusión, e incluye los cañones San Carlos y San Francisquito, la Cañada El Morro y el área que ocupa el matorral rosetófilo costero y remanentes de chaparral.*





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

De acuerdo con las coordenadas reportadas en la MIA, el proyecto se localiza dentro de la zona regulada por el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POE-EBC) actualizado y publicado en el Periódico Oficial del Estado el 03 de julio de 2014, en particular el proyecto se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA)1J con política ambiental de aprovechamiento sustentable. Asimismo, le aplica el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte (POEMRPN) publicado en el Diario Oficial de la Federación el 09 de agosto de 2018, aplicándole las regulaciones establecidas en la UGA TO1\_NBC "Norte de Baja California". En tabla siguiente se especifican las Unidades de Gestión Ambiental (UGA) en las que incide el proyecto y su normativa correspondiente.

<b>Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte (POEMRPN)</b>	
<b>UGA TO1-NBC "Norte de Baja California"</b>	
<b>Lineamientos</b>	
L-1	Lineamiento ecológico. Preservar la integridad de los ecosistemas marinos y costeros. Prevenir la contaminación de los ecosistemas costeros y marinos debido a las descargas puntuales y no puntuales de aguas residuales no tratadas y de salmuera, en particular en el corredor Tijuana-Ensenada y en el Estero Punta Banda. Prevenir el abatimiento y la intrusión salina de los acuíferos. Prevenir los desequilibrios ecológicos generados por impactos ambientales indirectos, acumulativos y sinérgicos del aprovechamiento turístico, urbano, portuario, minero y agrícola. Minimizar y prevenir los impactos ambientales sobre los ecosistemas prioritarios de chaparral, matorral rosetófilo costero y del sistema playa dunas costeras para posibilitar la adaptación al cambio climático. Establecer un patrón de ocupación que concilie el crecimiento urbano y turístico con la producción agrícola en el Valle de Maneadero.
<b>CRITERIOS DE REGULACION ECOLOGICA (CRE)</b>	
EA02	Instrumentar el monitoreo integral de la calidad del agua de la zona costera. Tiene el objeto de prevenir fenómenos de eutrofización en el cuerpo de agua receptor, por efectos acumulativos de descargas, aunque, en lo individual, cumplan con la NOM-001-SEMARNAT1996. Se deberá considerar las Declaratorias de Clasificación de los Cuerpos de Aguas Nacionales pertinentes y, en caso de que estas declaratorias no hayan sido expedidas, se deberá identificar como mínimo: (1) la capacidad del cuerpo de agua costero para diluir y asimilar contaminantes y (2) los límites máximos de descargas base para fijar las condiciones particulares de cada descarga que eviten la eutrofización del cuerpo de agua costero.
CB01	La construcción de infraestructura temporal o permanente no deberá afectar la integridad funcional del sistema playa-dunas costeras asociados a la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), en particular se deberá evitar en: (1) dunas incipientes o embrionarias, (2) dunas en deltas de ríos, estuarios, islas de barrera y cabos; y (3) dunas con alto valor ecológico.
CB03	Las obras y actividades en el sistema playa-dunas costeras no deberán alterar, directa o indirectamente, la integridad funcional del hábitat de especies enlistadas en la NOM-059- SEMARNAT-2010.
CB05	Las obras y/o actividades deberán mantener el transporte de sedimento en el sistema playa-dunas costeras, así como la cobertura de vegetación nativa que forme dunas, que las colonice y que mantenga la dinámica natural de todo el sistema.
CB07	El tránsito vehicular y peatonal no deberá modificar la dinámica del sistema playa-dunas costeras de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), considerándose también los posibles efectos a distancia.
CB13	Los proyectos de obras y/o actividades a realizarse en humedales, deberán prever los impactos ambientales directos, indirectos, acumulativos y sinérgicos sobre las funciones y los servicios vitales que estos ecosistemas proporcionan, para que sean reconocidos, mantenidos, restaurados y utilizados de forma racional, mediante la presentación de evidencias científicas pertinentes en su proceso de evaluación de impacto ambiental correspondiente. En particular, las obras y/o actividades en Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves (AICAS) y en sitios Ramsar, no deberán afectar: (1) la calidad de hábitat para las especies de flora y fauna silvestre, especialmente las aves; (2) la continuidad de la





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

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

	<i>vegetación nativa; (3) el hábitat interior de los parches de vegetación natural(4); y (4) los procesos ecosistémicos que sustentan la biodiversidad.</i>
CC04	<i>Las obras y/o actividades que requieran el abastecimiento de agua subterránea deberán demostrar que no afectan la disponibilidad y calidad de los acuíferos que mantienen la integridad funcional de los ecosistemas costeros y marinos</i>
CS05	<i>Las obras y/o actividades deberán demostrar que no afectan la integridad funcional del matorral costero, en especial del matorral rosetófilo costero y/o del matorral sarco-crasicaule</i>
CS07	<i>Se deberá prevenir la contaminación de los ecosistemas costeros y marinos por residuos sólidos y líquidos de actividades portuarias</i>

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLOGICO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA	
UGA 1.J	
LINEAMIENTOS	
L5	<u>Vegetacion. El 90 % de la vegetacion primaria y secundaria se mantiene sin cambios hacia usos del suelo</u>
L7	<u>PASTIZALES Se mantiene la superficie de pastizales</u>
CRITERIOS DE REGULACION ECOLOGICA (CRE)	
AH03	<u>Para minimizar los daños y pérdida de viviendas e infraestructura, debido a fenómenos meteorológicos intensos, inundaciones, deslaves, tsunamis y terremotos se evitará la construcción en zonas de riesgo tales como: cauces (zona federal) y márgenes de ríos, arroyos, lagos, humedales, y barrancas, sitios con pendientes mayores a 30%, fallas geológicas activas, formaciones geológicas fracturadas y/o inestables y en la colindancia con la zona federal marítimo terrestre.</u>
AH05	<u>Los aislantes térmicos de las edificaciones deben cumplir con la NOM-018-ENER2011</u>
AH08	<u>Las extinciones locales provocadas y la pérdida de carbono debidos a los cambios de uso de suelo para la creación de viviendas e infraestructura asociada, deberán ser compensadas por medio de un mecanismo financiero que permita mantener áreas de vegetación nativa in situ o en un área natural protegida</u>
AH10	<u>Cuando, por excepción, se otorguen cambios de uso de suelo forestal (vegetación primaria y secundaria) para las actividades sectoriales, éste deberá ser menor al 30% -entre los umbrales de fragmentación y de extinción- de la superficie del predio del proyecto. La superficie remanente (70% de la superficie del predio) deberá mantener su vegetación, misma que estará distribuida en el perímetro del predio para que estén en contacto con la vegetación de los predios colindantes y se constituyan redes de ecosistemas que le den conectividad biológica al paisaje. La vegetación remanente deberá estar sujeta a un manejo de hábitats que permita el incremento de la biomasa vegetal de especies nativas, en donde sea posible hacerlo, así como un mejoramiento de hábitats para la fauna. <u>Cuando en el predio se encuentren cuevas, manantiales, lagos, humedales ríos, arroyos o agregaciones de especies con estatus de conservación comprometida, se deberá mantener la vegetación en su perímetro del predio</u></u>
AH12	<u>Se debe de prever medidas integrales de contingencia necesarias para proteger a las poblaciones contra las inundaciones y deslaves, que incluya al sistema de alerta ante tsunamis.</u>
AH14	<u>Se debe instrumentar un sistema de monitoreo de la mancha urbana para verificar que los límites de esta se mantengan dentro de lo establecido por los instrumentos de planeación territorial. En caso de encontrar asentamientos o cambios de uso de suelo no contemplados, se procederá a realizar la denuncia correspondiente ante la autoridad competente.</u>
AH16	<u>Se promoverán sistemas integrales de manejo de residuos sólidos urbanos que contemplen la separación, reducción, reciclaje y composteo.</u>
HE02	<u>Las edificaciones no deben estar ubicadas en: □</u>

Handwritten initials "P" and "T" in the left margin.





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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).</li> <li>● Del mismo modo, <u>no deben ubicarse en aquellas zonas identificadas como zonas intermedias de salvaguarda por instrumentos normativos.</u> □</li> <li>● Sobre cuevas y en zonas donde exista riesgo de afectar acuíferos. □</li> <li>● 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. □</li> <li>● Sobre humedales. □</li> <li>● 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). □</li> <li>● A una distancia menor de 500 metros de sitios de disposición final de residuos sólidos en funcionamiento. □</li> </ul> <p><u>En colindancia de predios destinados u ocupados por actividades riesgosas</u></p>
HE04	<u>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 a en la NOM-020- ENER-2011.</u>
HE05	<u>Los aislantes térmicos de las edificaciones deben cumplir con la NOM-018-ENER2011.</u>
HE06	<u>Todo edificación sustentable debe satisfacer al menos un 10 % de la demanda energética total del edificio con energías renovables, ya sea generada en la propia edificación o fuera de esta. El calentamiento de agua de uso sanitario a base de equipos que utilicen radiación solar debe demostrar su rendimiento y eficiencia térmica conforme a la normatividad aplicable</u>
HE07	<u>Los parámetros mínimos aceptables para el rendimiento energético de los edificios se establecen mediante la línea permitida para el consumo máximo de energía expresado en W/m2 valores que deben ser considerados en el diseño, construcción y operación del edificio, modificación y ampliaciones, así como remodelaciones y reparaciones de edificios existentes, sin restringir las funciones de edificio el confort, ni la productividad de sus ocupantes y a partir de la cual se mide el desempeño</u>
HE08	<u>En el caso de que la edificación se localice en una zona de importancia para la biodiversidad, se deben realizar acciones de mitigación para evitar que la iluminación externa cause alteraciones en el medio natural o cambio en el comportamiento de los animales, regulando especialmente la iluminación nocturna; entre 11 p.m. y 5 a.m.</u>
HE09	<u>La edificación puede estar diseñada con criterios bioclimáticos que favorezcan la iluminación natural dentro del edificio, logrando una buena distribución y organización de los espacios. Que genere una iluminación de 250 o más luxes, medidos con un luxómetro a 0.78 m de altura sobre el nivel de piso a cada 1.5 m a partir de una distancia de 4 m con respecto a los muros de fachada</u>
HE10	<u>El diseño del sistema hidráulico de la edificación debe lograr una reducción en el consumo de agua de al menos 20%. Las edificaciones deben contar con un medidor de agua por cada unidad de edificación, con el fin de cuantificar su consumo y aprovechamiento. Las edificaciones en operación deben mantener un registro anual del consumo de agua mensual.</u>
HE11	<u>Los sistemas de recarga artificial de acuíferos deben cumplir con lo que se establece en la NOM-014-CONAGUA-2003, y la NOM-015-CONAGUA-2007.</u>
HE12	<u>En ningún caso se debe descargar agua en la calle, ésta debe ser utilizada, almacenada o reinyectada al subsuelo de acuerdo a la normatividad aplicable</u>
HE13	<u>Cualquier edificación se promoverá con sistemas de tratamiento de aguas residuales que remueva, al</u>





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

	<i>menos, la demanda bioquímica de oxígeno, sólidos suspendidos, patógenos, nitrógeno y fósforo, sustancias refractarias como detergentes, fenoles y pesticidas, remoción de trazas de metales pesados y de sustancias inorgánicas disueltas y un sistema de tratamiento de lodos y/o un contar con una empresa certificada que se encargue de su recolección y tratamiento</i>
HE14	<i>Los edificios de obra nueva deben disponer de espacios, mobiliario y medios adecuados para la disposición de residuos separados en al menos 3 fracciones; orgánicos, inorgánicos valorizables (aquellos cuya recuperación está más difundida; vidrio, aluminio, PET, cartón, papel y periódico) y otros inorgánicos.</i>
HE15	<i>Los elementos naturales (árboles y vegetación) del área verde deben aprovecharse, como elementos que pueden ayudar a mejorar las condiciones ambientales de la edificación.</i>
HIDRO01	<i><u>Debe evitarse la modificación y ocupación de los cauces de arroyos que implique el deterioro de sus condiciones naturales.</u></i>
HIDRO04	<i>En los nuevos proyectos de desarrollo urbano, agropecuario, suburbano, turístico e industrial se deberá separar el drenaje pluvial del drenaje sanitario. El drenaje pluvial de techos, previo al paso a través de un decantador para separar sólidos no disueltos, podrá ser empleado para la captación en cisternas, dispuesto en áreas con jardines o en las áreas con vegetación nativa remanente de cada proyecto. El drenaje pluvial de estacionamientos públicos y privados así como de talleres mecánicos deberá contar con sistemas de retención de grasas y aceites.</i>
HIDRO05	<i>Se promoverán acciones de recuperación de la vegetación riparia y humedales en la región del delta del río Colorado</i>
HIDRO06	<i>En los hoteles ecoturísticos y recreativos se debe contar con sistemas eficientes para el uso del agua, la captación de agua pluvial, el tratamiento de aguas residuales y el manejo de residuos sólidos, así como con sistemas de generación de energía alternativa</i>
HIDRO08	<i>Las viviendas deben contar con sistemas de captación y almacenaje de agua pluvial.</i>
CON02	<i>Cuando, por excepción, se otorguen cambios de uso del suelo forestal (vegetación primaria y secundaria) para las actividades sectoriales en los predios que colinden con las áreas naturales protegidas, estos deberán ser menores al 20% (umbral de fragmentación). La vegetación remanente deberá estar sujeta a un manejo de hábitats que permita el incremento de la biomasa vegetal de especies nativas, en donde sea posible hacerlo, así como un mejoramiento de hábitats para la fauna. <u>Cuando en el predio se encuentren, cuevas, manantiales, lagos, humedales, ríos, arroyos o agregaciones de especies con estatus de conservación comprometida, se deberá mantener la vegetación en su perímetro y ésta mantendrá una continuidad con la vegetación del perímetro del predio.</u></i>
CON08	<i>Se deberá evitar la construcción de infraestructura temporal o permanente que interrumpa el aporte de agua a hondonadas húmedas y lagos interdunarios. También se debe evitar rellenar estas hondonadas con arena, ya sea con fines de nivelación de terreno o para incrementar la superficie de terreno de un predio.</i>
CON14	<i>Los humedales y cuerpos de agua superficiales presentes en los predios deberán ser incorporados a las áreas de conservación</i>
CON15	<i>Los predios colindantes con los humedales deberán tener áreas de vegetación, preferentemente nativa, que permitan el tránsito de la vida silvestre hacia otros manchones de vegetación</i>
TU01	<i>Para minimizar los daños y pérdida de hoteles e infraestructura asociada debido a fenómenos meteorológicos extremos, inundaciones, deslaves, tsunamis y terremotos <u>se evitará la construcción en cauces (zona federal) y márgenes de ríos, arroyos, lagos, humedales, barrancas, sitios con pendientes mayores a 30%, fallas geológicas activas, formaciones geológicas fracturadas y/o inestables y la zona federal marítimo terrestre.</u></i>
TU03	<i>La distancia con respecto de la línea de costa a la que estarán instalados los hoteles y su infraestructura</i>





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

	<i>deberá considerar las proyecciones de aumento del nivel medio del mar, basadas en los escenarios de cambio climático definidos por el IPCC.</i>
TU04	<i>La determinación de la densidad de uso turístico (cuartos de hotel, condominios, tráiler parks, marinas, campos de golf, etc.) se basará en las capacidades del municipio para proveer bienes y servicios a los desarrollos y a población asociada que estará laborando en estos.</i>
TU05	<i>La altura de las edificaciones no excederá de 5 pisos o 18 m de altura, con un diseño y ubicación que permita la mayor resistencia ante fenómenos hidrometeorológicos intensos (vientos Santa Ana, mareas de tormenta, lluvias extraordinarias)</i>
TU06	<i>Dada la escasez de agua en el estado, los desarrollos hoteleros incluirán tecnologías de tratamiento y desalinización de agua de mar. Las salmueras que resulten de este proceso deberán ser dispuestas mar adentro a una distancia de la costa que provoque mínimos impactos adversos.</i>
TU07	<i>Se establecerán servidumbres de paso para el acceso libre a la zona federal marítimo terrestre y zonas federales de al menos 3m de ancho dentro de cada proyecto de desarrollo hotelero que se construya.</i>
TU09	<i>Cuando, por excepción, se otorguen cambios de uso de suelo forestal (vegetación primaria y secundaria) para las actividades sectoriales, éste deberá ser menor al 20% de la superficie del predio del proyecto, minimizando la fragmentación del hábitat. La superficie remanente (80% de la superficie del predio) deberá mantener su vegetación, misma que estará distribuida en el perímetro del predio para que estén en contacto con la vegetación de los predios colindantes y se constituyan redes de ecosistemas que le den conectividad biológica al paisaje</i>
TU10	<i>Se evitará la introducción de especies exóticas consideradas como invasoras, de acuerdo con el listado de la CONABIO.</i>
TU11	<i>Se promoverán acciones y obras que permitan la creación, mejoramiento y aumento de los hábitats de las especies que estén incluidas en la NOM-SEMARNAT-059- 2010.</i>
TU13	<i>Los hoteles y su infraestructura asociada deberán ubicarse a una distancia de la playa que permita prevenir las afectaciones derivadas de mareas de tormenta</i>

**En virtud de que el proyecto denominado "RESIDENCIAL LAGUNA BAY" contraviene en lo establecido en el lineamiento L así en los criterios de regulación Ecológica (CRE) establecidos en el POE-BC, específicamente en los criterios EA02, CA04, CC04, CS05 Y C07, además de contravenir en los lineamientos L5 y L7 y en los CRE AH03, AH08, HE02, HE04, HIS01, TU01 y TU06 del POEMRPN, esta Dirección concluye que el proyecto no es congruente.**

14. Que a la fecha de la emisión del presente oficio no se ha recibido solicitud de consulta pública del proyecto, y

### CONSIDERANDO:

- I. Que esta Unidad Administrativa es competente para revisar, evaluar y resolver la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular, del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5, fracciones II y X, 15 fracciones I, III, IV y XII, 28, primer párrafo, fracción IX, 30 primer párrafo y 35 párrafos primero, segundo y último, así como la III, incisos a) y c), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 4 fracciones I VII, artículo 5 inciso Q) 9 primer párrafo, 12, 17, 37, 38, 44 fracciones I y II, y 45 fracción III y 47, primer párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la





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

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

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 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la federación el 27 de Julio del 2022.

La Unidad Administrativa procedió a evaluar el proyecto propuesto bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas NOM-059-SEMARNAT-2010 que determina las especies y subespecies de flora y fauna silvestres terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas y las sujetas a protección especial, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre del 2019, el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California el 3 de julio de 2014 y el **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 09 de Agosto del 2018.

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

- ii. Que esta Unidad Administrativa en cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente una vez presentada la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular, iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las normas oficiales mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo esta Oficina de Representación se deberá sujetar a lo que establecen los ordenamientos antes invocados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; asimismo, se deberán evaluar los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Por lo que ésta Oficina de Representación procede a dar inicio a la evaluación de Manifiesto de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto, tal como lo dispone el Artículo de mérito y en términos de lo que establece el Reglamento 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

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

- III. Que una vez integrado el expediente del **proyecto**, este fue puesto a disposición del público, conforme a lo indicado en el resultando 4 de la presente resolución, con el fin de garantizar el derecho de participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, de acuerdo con lo establecido en los Artículos 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, al momento de elaborar la presente resolución, esta Unidad Administrativa no ha recibido 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.

### ANÁLISIS TÉCNICO JURÍDICO

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

#### Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente:

*"ARTICULO 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente. Para ello, en los casos que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:*

IX.- Desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros;

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

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

Q) *Desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros:*

*Construcción y operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, marinas, muelles, rompeolas, campos de golf, infraestructura turística o urbana, vías generales de comunicación, obras de restitución o recuperación de playas, o arrecifes artificiales, que afecte ecosistemas costeros, con excepción de:*

- a) *Las que tengan como propósito la protección, embellecimiento y ornato, mediante la utilización de especies nativas;*
- b) *Las actividades recreativas cuando no requieran de algún tipo de obra civil, y*





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

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

c) La construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en los ecosistemas costeros.

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

### Fracción II.- Descripción del proyecto

La función de este apartado es proporcionar la descripción de la totalidad de las obras y actividades que componen al **proyecto** integral, a fin de evaluar ambientalmente su viabilidad en el contexto en el que se pretenden desarrollar.

El proyecto consiste en un desarrollo turístico, con usos habitacionales, comerciales, de servicio y recreativos. El proyecto pretende desarrollarse en un período de 30 meses. La promotora propone la lotificación del predio y su urbanización para vender lotes de terreno, donde los adquirentes puedan edificar su vivienda. El proyecto tiene previsto la venta de 266 lotes unifamiliares, así como un espacio para construir un edificio multifamiliar. También contará con casa club, áreas verdes, zona escolar, y donación municipal. El promotora introducirá los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, electrificación, alumbrado público y pavimentación. El proyecto contará con una planta de tratamiento de aguas residuales.

El proyecto está conformado por 3 predios, con clave catastral KI-450-100, KI-450-200, que forman un solo polígono y KI-450-400 que forma otro polígono y que, en conjunto, tienen una superficie de 101,441.786 m<sup>2</sup>, de los cuales se aprovecharán 101,094.613 m<sup>2</sup>, debido a una afectación de la zona federal del cauce del arroyo El Descanso, delimitada por CONAGUA.

El uso del suelo previsto para el desarrollo en su conjunto se muestra en la siguiente tabla.

Uso del suelo propuesto	Superficie (m <sup>2</sup> )
Habitacional	65,011.930
Habitacional Unifamiliar	62,703.800
Habitacional multifamiliar	2,308.130





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

Casa Club y Ptar	1,270.092
Area verde	2,304.140
Donacion escolar	2,402.828
Donacion Municipal	4,970.068
andadores	480.000
Vialidades	24,655.555
<b>Total proyecto</b>	<b>101,094.613</b>
Comercial (Ya existente)	3,157.392
<b>Total Laguna Bay</b>	<b>104,252.005</b>

### Etapa de preparación del sitio:

**Demolición de casa muestra:** Mediante maquinaria y equipo especial, se demolerá la casa muestra edificada por el anterior promovente, así como la vivienda que actualmente ocupa el velador que cuida el predio, retirándose los escombros del predio y depositados en una zona de tiro que se le autorice. Se estima la generación de 350 m<sup>3</sup> de escombros.

**Demolición de base de anuncio y desmonte de su estructura:** Se demolerá por medios mecánicos, la mampostería y concreto existentes en la base del anuncio, cuyo material será retirado del lugar a un banco de tiro que esté autorizado. Se estima generar 43.4 m<sup>3</sup> de escombros. Asimismo, se desmantelará del anuncio, que es una estructura metálica reticular a base de 1PR de 12" x 5W de hasta 3 metros de largo.

**Limpieza y despalme:** Durante esta actividad se prevé remover la capa de suelo con material orgánico de aproximadamente 0.15 a 0.30 m de espesor formados por arenas, raicillas (capa vegetal) y vegetación existente (hielito), por lo que se espera remover un volumen total de 29,785 m<sup>3</sup> de material. La remoción de esta capa vegetal se realizará mediante el uso de maquinaria pesada de trabajo (cargadores frontales). El material removido será colocado temporalmente en una zona que no afecte los trabajos, para ser reutilizado parcialmente, en el mejoramiento de suelos. Los excedentes de este material, será dispuesto en una zona de tiro que le sea autorizada al promovente.

**Movimiento de tierras:** Para asegurar la estabilidad de los movimientos de tierras, el promovente seguirá las recomendaciones establecidas en el Estudio Geotécnico que elaboró GEOCIM, en el apartado para la construcción de terracerías y construcciones ligeras.

Posterior a la limpieza y despalme, se harán los cortes y terraplenes a lo largo del predio, de tal manera que se permita llegar a las cotas de nivel determinadas por el proyecto.

### ETAPA DE URBANIZACIÓN

Para la etapa de urbanización, se tienen previstas las siguientes obras:





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

**Red de agua potable:** Esta abastecerá una población máxima de alrededor de 1,192 habitantes (con ocupación al 100%), además del área comercial existente, a través de la red pública de la ciudad, operada por la CESPT, con un requerimiento de 2.76 Ips.

Para la construcción de la red de agua potable, será necesaria una zanja de 1,958.34 metros de longitud, bajo las especificaciones del proyecto, para alojar la tubería de la red de agua potable, la que será una línea principal de PVC hidráulico tipo DR-25 CL-165 C900 de 6" de diámetro, de 220.33 metros lineales, a través de la vialidad de acceso al desarrollo (Blvd. Las Olas), así como líneas que se derivan de la principal, de PVC hidráulico tipo DR-25 CL-165 C-900 de 4" de diámetro, con una longitud total de 1,738,01 metros lineales (Ver Plano AP.01\_Anteproyecto Agua Potable).

Las tomas domiciliarias serán con tubería de polietileno de alta densidad PE-3408, de 3/4" de diámetro, de hasta 8 metros de longitud, con; abrazadera de bronce sencilla, marca Muller, con rosca "CC" serie BR-1 B, especificación ANSI/AWWA C-800, para inserción de tubería de 3/4" a tubería de 4" o 6" de diámetro; Registro de plástico con mirilla de 4.5" x 7 1/2" con logo CESPT, marca Brooks, modelo 1419 o similar; cilindro de calza para tubo de 3/4" de diámetro marca Mueller, y; válvula de cuadro tipo bola de bronce, conforme especificación ANSI/AWWA C-800, marca Mueller o similar de 3/4" de diámetro.

Se construirá una estación reductora de presión, donde se instalará medidor de flujo de agua de 6" de diámetro.

**Red de drenaje sanitario.** Esta red desalojará las aguas residuales sanitarias de los residentes del desarrollo, cuyo volumen se estima en 2.2 ips, las que serán conducidas a una PTAR, la cual estará ubicada en el predio de la Casa Club.

Se requerirá una zanja de 1,943.26 metros lineales, para alojar la tubería de la red de drenaje sanitario de 8" de diámetro, de PVC sanitario, conforme a la norma ASTM D3404-SDR-35. Para las descargas domiciliarias, se utilizará tubería de PVC sanitario de 6" de diámetro, con hasta 8 metros de longitud, que se conectará a la red, conforme a la NOM-001-CNA-1995, colocando silleta de PVC tipo PSM, según especificación ASTM D-3034 de 8" de diámetro a 6" de diámetro, con empaques de neopreno en entrada y parte inferior y dos abrazaderas de acero inoxidable, codo de PVC sanitario tipo PSM, con empaque de neopreno tipo RT en un extremo y espiga.

También se construirán 22 pozos de visita de 5.25 mts, que irán sobre las calles secundarias, en tanto se construirán 6 pozos de visita de 4.25 mts, que irán sobre la vialidad de acceso del desarrollo. Los pozos estarán contruidos con cimentación de concreto simple  $f_c=200$  kgs/cm<sup>2</sup> media caña, con muro de ladrillo rojo recocido de 7x14x28 cros, asentado con mortero c-a proporción 1:3, aplanado con mortero c-a proporción 1:4, mínimo 1 cm, escalones de varilla lisa de 5/8" de diámetro y conexión a tubería. Los pozos de visita se cubrirán con brocal y tapa de fierro fundido, con peso de 159 kgs (Ver Plano DS-01 Anteproyecto Drenaje Sanitario).





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

**Red de drenaje pluvial.** Esta red permitirá desalojar las aguas pluviales que en la temporada de lluvias fluyan por las calles del lado norte del desarrollo, las cuales serán conducidas hacia el sur, a una boca de tormenta y luego a un pozo de visita para, continuar por la calle Laguna Fontana, hasta su desalojado, aguas abajo de la laguna El Descanso.

**Pavimentación, guarniciones y banquetas:** La pavimentación del desarrollo será de concreto hidráulico, siguiendo las especificaciones del estudio geotécnico.

Respecto a la red eléctrica de media tensión se tenderá sobre el Blvd, Las Olas, en tanto que la red de baja tensión, se tenderá sobre las banquetas de las calles de penetración a los lotes de terreno, provistos de registros y transformadores. Los ductos, donde se alojará la tubería, se colocarán en zanjas excavadas sobre las banquetas y sobre el arroyo de la vialidad, en las zonas de cruce de calles, conforme a las normas técnicas establecidas por la CFE. (Ver Planos 1E-02 Red en Medita Tensión; 1E-03 Red en Baja Tensión; 1E-04 Acometidas; 1E-05 Obra civil en Media Tensión, y; 1E06 Obra civil en Baja Tensión). Asimismo, la instalación eléctrica cumple con los requisitos mínimos establecidos en la NOM-001-SEDE-2012, NOM-013-ENER-2013 y códigos municipales y estatales aplicables, vigentes. Las luminarias deben cumplir con la NOM-031-ENER-2012

**Planta de tratamiento de aguas residuales sanitarias.** La PTAR dará servicio a un máximo de 1,192 habitantes, equivalente a una descarga de 2.2 lps, previéndose un equipo prefabricado. El sistema de tratamiento será en la modalidad de lodos activados, bajo los lineamientos y criterios de diseño de (Metcalf & Eddy), para el cumplimiento de la NOM-001-SEMARNAT-2021 (descarga al mar, reuso en áreas verdes e infiltración). La PTAR se ubicará en el L 19, M 01, que albergará la casa club del desarrollo.

Los principales componentes del sistema son: Clarificador secundario (mecanismo en acero galvanizado); Reactor aerobio con sistema de aireación, con la modalidad IFAS, marca Westech, modelo STM Aeromotor 040L; Sistema para retorno de lodos; Tanque de contacto para desinfección con ozono; Centro de carga y control de motores, y; Lecho de secado para deshidratación de lodos. En forma primaria, el agua tratada se reusará en el riego de las áreas verdes del desarrollo y los excedentes se verterán al mar, cumpliendo con la NOM-001- SEMARNAT-2021.

**Zona de conservación.** Como arriba ya se mencionó, en la zona de conservación no se prevé ninguna obra u actividad.

### **Etapas de operación y mantenimiento**

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

**Áreas verdes:** Estas serán operadas por el fraccionador, en tanto se concluya con la venta de lotes y servicios a los adquirentes. Posteriormente, se conformará un comité de vecinos, que se encargarán de su mantenimiento, en coordinación con la autoridad municipal. Su riego se prevé sea con agua tratada en la





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

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

PTAR del desarrollo. Los residuos que se generen por esta actividad (material de poda, sobre todo), será dispuesto conforme la normatividad aplicable.

**Áreas habitacionales:** El mantenimiento de las viviendas que edifiquen los adquirentes de lotes, será responsabilidad de cada uno de los propietarios. Los residuos urbanos que se generen en estas áreas, se dispondrán en el relleno sanitario de Playas de Rosarito, en tanto que las aguas residuales sanitarias, se conducirán por la red sanitaria, a la PTAR del desarrollo.

**Casa club.** Será administrada por el desarrollador hasta que se acuerde su entrega al comité de vecinos que se conforme, para que continúe su operación y mantenimiento. El manejo de los residuos urbanos que se generen, será responsabilidad de quien opere la casa club.

**Áreas comunes** (camellones, banquetas y vialidades). Para las áreas comunes, al igual que las áreas verdes, será el desarrollador quien se encargue de su mantenimiento, en tanto entrega el fraccionamiento al municipio, Posteriormente, el encargado será el comité de vecinos en coordinación con el municipio.

**Áreas comerciales:** Debido a que estas áreas serán rentadas, serán los locatarios quienes se adecuarán a la operación que demande su actividad, incluyendo el mantenimiento del equipo que utilizarán. Para la operación, los ocupantes deberán gestionar las autorizaciones municipales correspondientes. El manejo de los residuos sólidos urbanos que se generen, será responsabilidad de los locatarios del área comercial.

**Planta de tratamiento de aguas residuales.** El promovente será el responsable de su operación en tanto continúe su presencia en el desarrollo. Posteriormente, será el comité de vecinos, en coordinación con la CESPT, quien la operará. Los principales residuos que se generarán por su operación, son: Lodos de la PTAR, que serán dispuestos conforme la NOM-004-SEMARNAT-2002. Asimismo, periódicamente debe monitorearse la calidad del efluente de la PTAR, para asegurarse que cumple con lo establecido en la NOM-001-SEMARNAT-2021,

**Zona de conservación.** No se prevén actividades derivadas del proyecto.

De acuerdo a la información adicional proporcionada por la promovente con fecha 16 de enero del 2025, manifiesta que el proyecto solo venderá lotes urbanizados, y que el proyecto no consiste en la construcción de las viviendas, señalando que los adquirentes de los lotes construirán sus viviendas de acuerdo al reglamento de construcción. Así mismo la promovente indica en la información adicional que la superficie total del predio es de 119,613.480 m<sup>2</sup> dicha superficie incluye la zona federal del cauce del arroyo El Descanso. La promovente actualizó la información de los usos de suelo propuestos, quedando como sigue:

Uso de suelo propuesto	Proyecto	Fuera proyecto	total
Andador	85.402		85.402





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

Área verde	2,304.140		2,304.140
Casa club	1,229.495		1,229.495
Comercial		3,151.607	3,151.607
Donación escolar	2,402.995		2,402.995
Donación Municipal	4,986.362		4,986.362
Habitacional	65,157.832		65,157.832
Habitacional UF	62,863.474		62,863.474
Habitacional MF	2,294.358		2,294.358
Vialidades	25,239.872		25,239.872
Zona de conservación	18,207.382		18,207.382
Total	119,613.480	3,151.607	122,765.087

En esta información presentada por la promovente señala que la superficie de 18,207.382 m<sup>2</sup> que corresponden al predio identificado con clave catastral KI-450-300, y que de acuerdo al deslinde catastral integrado en la manifestación, ese predio se ubica en la delimitación del cauce del arroyo El Descanso. Asimismo se indica en el mismo plano que cuenta con un título de concesión con una superficie de 4,429.60 m<sup>2</sup> mismo que le fue otorgado por la Comisión Nacional del Agua a través del título de concesión 01BCA110474/01EDOC12 por un término de 10 años a partir de la fecha 2 de agosto del 2012. En el desarrollo del Manifiesto de Impacto Ambiental, no se encontró que se indicará lo relativo al título de concesión antes señalado.

De acuerdo a lo antes expuesto, se tiene que la promovente propone como área de conservación superficie que corresponde al cauce del arroyo El Descanso. Lo anterior no da cumplimiento a lo que establece el Programa de Ordenamiento Ecológico en cuanto al **criterio de regulación ecológica por sector** de actividad **CON 15** donde se señala que *los predios colindantes con los humedales deberán tener áreas de vegetación preferentemente nativa, que permitan el tránsito de la vida silvestre hacia otros manchones de vegetación.*

En el desarrollo de la información adicional, no se indica esta consideración, ni tampoco se considera que los cauces de arroyos son bienes nacionales (artículo 7 inciso IX de la Ley General de Bienes Nacionales) y que éstos están sujetos a lo que establece la Ley General de Bienes Nacionales y demás reglamentos en la materia. Motivo de lo anterior, la promovente no tiene facultades para designar una superficie de bien nacional como área de conservación en los términos establecidos en el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California, en materia de áreas de conservación para el cambio de uso de suelo.

La promovente no contempló en el desarrollo de su proyecto el cambio de uso de suelo, aunque señala en la información adicional que la Fracción C de los lotes, es la única que cuenta con mayor presencia de vegetación nativa. Esta misma fracción C del predio KI-450-300, abarca parte del arroyo El Descanso.

En este apartado existe inconsistencia en la determinación y definición de usos en la fracción C del predio KI-450-300.





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

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

Los análisis que son necesarios realizar en este apartado, permiten determinar la viabilidad jurídica y normativa en materia de impacto ambiental del **proyecto**, por lo que era menester del **promoviente** haber realizado este análisis bajo el amparo de todos los instrumentos jurídicos aplicables al **proyecto**. En este sentido, el **promoviente** establece un listado de los lineamientos generales, particulares para el desarrollo de actividades donde pretende ubicar su actividad; por lo que establece una propuesta de cumplimiento, vinculación (fundamentada) positiva entre los lineamientos establecidos en el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POEBC, 2014), como las actividades que realizara en cada uno de los lineamientos establecidos en el POEBC, y como pretende cumplir con los mismos.

La promoviente señalo que Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte (POEMR PN), publicado el 9 de agosto del 2018, su proyecto se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) de clave T01-NBC, referida al ámbito terrestre al Norte de Baja California, a la que le son aplicables las Estrategias Ecológicas EA01, EA02, EB04, EB14, EB15, EC08, ES01 y ES06, así como los Criterios Ecológicos CA02, CA04, CA05, CA08, CA09, CA10, CA11, CA13, CB01, CB02, CB03, CB04, CB05, CB06, CB07, CB08, CB13, CC04, CC05, CS02, CS05, CS06 y CS07.

Respecto al ámbito marino, colinda con la UGA NBC-01 que corresponde al Norte de Baja California, a la que le son aplicables las estrategias EA01, EA02, EB07, EB09, EB10, EB20, EB25, EC06, EC09, ES01 y ES6, así como los Criterios Ecológicos CB16, CB17, CB18, CB19, CB21, CB30, CB31, CS06 y CANP.

Cabe mencionar que aún está pendiente la publicación del componente terrestre del POEMyR-PN, por lo que las disposiciones establecidas para las UGAs terrestres son indicativas. Asimismo, aunque la mayoría de las estrategias tienen mucho que ver con la acción gubernamental, a través de programas y políticas públicas, el promoviente procurará se sigan, en los casos que pueda incidir en su consecución.

#### Estrategias ecológicas del POEM R-PN de la UGA TO1-NBC

Clave	Estrategia ecológica	Indicador ambiental	Vinculación
	<b>AGUA</b>		
EA01	Aumentar el volumen y la eficiencia en el tratamiento de aguas residuales municipales considerando las estimaciones de crecimiento poblacional.	Índice de Tratamiento de las Aguas Residuales (ITRAT)	El promoviente construirá una PTAR para tratar las aguas sanitarias del desarrollo, con lo que se incrementará marginalmente el ITRAT_





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

EA02	Instrumentar el monitoreo integral de la calidad del agua de la zona costera. Tiene el objeto de prevenir fenómenos de eutrofización en el cuerpo de agua receptor, por efectos acumulativos de descargas, aunque, en lo individual, cumplan con la NOM-001-SEMARNAT-1996. Se deberá considerar las Declaratorias de Clasificación de los Cuerpos de Aguas Nacionales pertinentes y, en caso de que estas declaratorias no hayan sido expedidas, se deberá identificar como mínimo: (1) la capacidad del cuerpo de agua costero para diluir y asimilar contaminantes y (2) los límites máximos de descargas base para fijar las condiciones particulares de cada descarga que eviten la eutrofización del cuerpo de agua costero.	SST; DB05; DQO; y Número más probable (NMP) Enterococos / 100 ml.	El promovente monitoreará la calidad del agua del efluente de la PTAR, para asegurarse que la descarga de las aguas tratadas, cumplan con lo establecido en la NOM-001-SEMARNAT-2021.
<b>BIODIVERSIDAD</b>			
EB04	Implementar los mecanismos de coordinación y seguimiento para la Conservación y Manejo del sitio Ramsar Estero Punta Banda, c los "Lineamientos para la conservación y manejo de sitios Ramsar fuera de ANP" emitidos por la CONANP.	Sistema de señalamiento a la navegación con boyas y balizas en lagunas costeras.	El proyecto se encuentra a 68 kms del Estero Punta Banda, por lo que no le es aplicable esta estrategia.
EB14	Promover la prevención, control y erradicación de especies acuáticas exóticas invasoras en la Región del Pacífico Norte.	Programa de prevención, control y erradicación de especies acuáticas exóticas invasoras en el Pacífico Norte	No le es aplicable esta estrategia. Se considera que el proyecto, no tendrá incidencia alguna con esta estrategia. Por otro lado, la elaboración del Programa de prevención, control y erradicación de especies exóticas corresponde a a la autoridades gubernales competentes.





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

Clave	Estrategia Ecológica	Indicador ambiental	Vinculación
EB15	<p>Instrumentar la gestión de aguas de lastre. Se deberá considerar al menos (1) el registro del derrotero de embarcaciones mayores que arriban al puerto;</p> <p>(2) el registro de la bitácora de embarcaciones sobre la descarga de aguas de lastre; y</p> <p>(3) la capacitación al personal de inspección portuaria en sistemas de gestión de agua de lastre.</p> <p>Para alinear estas acciones con la gestión internacional, la SCT, SEMARNAT, SEMAR y SRE deberán definir las acciones conducentes a la aplicación del Convenio Internacional para el Control y la Gestión del Agua de Lastre y los Sedimentos de los Buques en aguas nacionales.</p>	Programa de atención portuaria integral en materia de aguas de lastre.	No le es aplicable esta estrategia. El proyecto no tendrá incidencia alguna con esta estrategia. Su aplicación corresponde a otras autoridades gubernamentales.
<b>CONFLICTOS SECTORIALES</b>			
ECOS	Fortalecer la inspección y vigilancia de la pesca deportiva en la Región del Pacífico Norte, en particular para impedir la actividad acuático-recreativa ilegal de embarcaciones extranjeras.	Programa de inspección y vigilancia de la pesca deportiva.	No le es aplicable esta estrategia. El proyecto que se pretende ejecutar no promueve la pesca deportiva ni actividades acuáticas, ni pretende construir instalaciones que las faciliten,
<b>SUELO</b>			
ES01	Promover la Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos.	Programas Municipales para la Prevención y Gestión Integral de Residuos sólidos Urbanos en Baja California, Disposición final de residuos sólidos (%).	El promovente contrataré los servicios de una empresa privada para evitar se dispongan indebidamente de residuos sólidos urbanos. Una vez que el municipio cuente con el Programa a que se hace referencia, se atenderá las disposiciones que le correspondan.





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

ES06	<p>Diseñar e implementar, en coordinación con los estados y los municipios, medidas de adaptación al cambio climático que consideren el Análisis de vulnerabilidad costera ante los efectos del cambio climático del Pacífico Norte.</p> <p>Las medidas de adaptación deberán considerar al menos:</p> <p>A. La protección de elementos críticos, tales como el manglar y las dunas costeras.</p> <p>B. Las áreas: 1) con una elevación menor a 5 msnm debido a su exposición al aumento del nivel del mar; 2) con una elevación menor a 20 msnm y con una pendiente menor a 20°. debido a su exposición a inundaciones; y 3) bajas arenosas, en proceso de erosión y sin vegetación debido a su susceptibilidad al aumento del nivel del mar, al oleaje generado por ciclones tropicales y a inundaciones.</p> <p>C. Las zonas críticas identificadas en el análisis de vulnerabilidad costera ante los efectos del cambio climático del Pacífico Norte.</p>	Número de estudios sobre vulnerabilidad costera en el Pacífico Norte.	<p>Aunque estas medidas corresponden mayormente a las autoridades de Protección Civil, la promovente acatará cualquier indicación que se le sea señalada en materia de prevención de riesgos,</p> <p>El Atlas de Riesgos de Playas de Rosarito, considera la zona con riesgo de inundación es muy alto, por avenidas extraordinarias, en la zona del cuce del arroyo El Descanso, así como de la zona costera, por lo que se recomienda mantener en su estado natural este cauce, considerando una zona de protección, conforme a las recomendaciones del estudio geotécnico.</p>
------	---	---	---

### Criterios ecológicos del POEM R-PN de la UGA TO1-NBC

Clave	Criterios ecológicos	Vinculación
	AGUA	
CA02	Las obras y/o actividades portuarias y de protección de la costa (muelles de todo tipo, escolleras, espigones o diques) deberán demostrar que no modifican los patrones naturales de corrientes, así como el transporte y balance de sedimentos del cuerpo de agua costero.	No aplica este criterio al proyecto, ya que no se pretende la construcción de obras de este tipo.
CA04	La extracción de agregados pétreos no deberá reducir la recarga ni la calidad del agua de acuíferos.	No le es aplicable este criterio, ya que no se pretende la extracción de agregados pétreos.
CA05	La construcción de estructuras de protección (muros, espigones, rompeolas) sólo se permite en los casos en que se encuentre en riesgo la seguridad de la población o de infraestructura de interés público.	No le es aplicable este criterio, ya que no pretende construir este tipo de infraestructura.





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

CA08	<p>La instalación y operación de plantas desalinizadoras deberá prevenir la generación de desequilibrios ecológicos sobre acuíferos y ecosistemas costeros y marinos, especialmente, cuando:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la descarga de salmueras y la disposición de las sustancias tóxicas utilizadas en el mantenimiento de la desalinizadora altere las características fisicoquímicas del agua, y afecte irreversiblemente la integridad de ecosistemas marinos y costeros;</li> <li>- la operación de la planta genere emisiones de gases de efecto invernadero y contaminantes atmosféricos superiores a lo establecido en la normatividad en la materia;</li> <li>- la toma de agua salada del mar afecte a las comunidades de ecosistemas sensibles;</li> <li>• la toma de agua salobre de fuentes subterráneas y la descarga de agua de rechazo provoque o incremente la salinización de los acuíferos costeros.</li> </ul> <p>La toma de agua deberá ubicarse en zonas alejadas de la costa y profundas, en las cuales se encuentre una menor cantidad de organismos, así como mejores condiciones de calidad del agua, que permitan minimizar el tratamiento químico requerido en el proceso de desalinización, purificación y potabilización del agua. Asimismo, para reducir la colisión y el arrastre de organismos, se debe considerar el diámetro de la tubería, el uso de mallas de diferente tamaño y la reducción de la velocidad de la toma.</p>	El proyecto no pretende instalar ni operar alguna planta desalinizadora, ya que la fuente de abastecimiento de agua para el proyecto, es la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT), por lo cual no le es aplicable este criterio.
CA 09	<p>Los proyectos de instalación de plantas desalinizadoras deberán realizar los siguientes estudios, con base en los cuales se analicen las alternativas para la ubicación e infraestructura más adecuada y se establezcan las medidas de mitigación para evitar o reducir los efectos adversos sobre los ecosistemas costeros y marinos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis de conflictos con otros sectores por: (1) la emisión de ruido y de contaminantes atmosféricos; (2) la alteración de la calidad paisajística de la zona costera; y (3) la posible alteración de ecosistemas frágiles.</li> </ul>	El proyecto no pretende instalar ni operar alguna planta desalinizadora, ya que la fuente de abastecimiento de agua para el proyecto, es la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT), por lo cual no le es aplicable este criterio.
CA10	<p>Las plantas desalinizadoras deberán instalarse fuera de zonas de riesgo. No se recomienda realizar el vertimiento de sus residuos en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonas de aguas marinas poco profundas y con poco recambio de agua, como lagunas costeras, planicies (de arena o fangosas), playas rocosas de baja energía, bahías superficiales de baja energía, pequeñas caletas y bahías, esteros y deltas de ríos, bocas y barras.</li> </ul> <p>Sitios donde se encuentren comunidades de pastos marinos, mantos de cianobacterias, algas marinas, manglares y corales de ambientes rocosos.</p>	El proyecto no pretende instalar ni operar alguna planta desalinizadora, ya que la fuente de abastecimiento de agua para el proyecto, es la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT), por lo cual no le es aplicable 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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

CA11	<p>En la etapa de operación de las plantas desalinizadoras se deberá llevar a cabo el monitoreo tanto de la calidad de la descarga, como de sus efectos en ambientes costeros y marinos. El programa deberá incluir la medición de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Las condiciones fisicoquímicas del agua en el medio receptor y la caracterización de la pluma hipersalina.</li> </ul> <p>Las condiciones fisicoquímicas del sedimento. El estado de salud de los ecosistemas costeros y marinos, analizando posibles cambios a nivel estructural y funcional, tanto en individuos como en poblaciones. Se recomienda el uso de bioindicadores.</p> <p>Con base en los resultados, se definirá si se requieren ajustes en el proceso de desalinización o en las instalaciones o, en su caso, la interrupción temporal o permanente de la operación.</p>	<p>El proyecto no pretende instalar ni operar alguna planta desalinizadora, ya que la fuente de abastecimiento de agua para el proyecto, es la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana (CESPT), por lo cual no le es aplicable este criterio.</p>
CA13	<p>La extracción de minerales metálicos no deberá reducir la disponibilidad ni la calidad del agua, en los ecosistemas terrestres, costeros y marinos.</p>	<p>No le es aplicable este criterio, ya que el proyecto no pretende ningún tipo de extracción de minerales.</p>
<b>BIODIVERSIDAD</b>		
CB01	<p>La construcción de infraestructura temporal o permanente no deberá afectar la integridad funcional del sistema playa-dunas costeras asociados a la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), en particular se deberá evitar en: (1) dunas incipientes o embrionarias; (2) dunas en deltas de ríos, estuarios, islas de barrera y cabos; y (3) dunas con alto valor ecológico.</p>	<p>El predio del proyecto se encuentra en una zona de dunas secundarias, impactado por un proyecto previo, autorizado por SEMARNAT, pero suspendido por la crisis inmobiliaria de 2008. Actualmente, está cubierto predominantemente por vegetación exótica. La zona de dunas embrionarias y primarias no son afectadas (están fuera del proyecto). El proyecto colinda con la ZOFEMAT, la cual se pretende solicitar la concesión, para fines de ornato.</p>
CB02	<p>En la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) y en el territorio colindante, donde existan dunas primarias y secundarias de material no consolidado, sólo deberá construirse infraestructura piloteada y de material degradable (p.e. casas tipo palafito o andadores). Toda infraestructura de este tipo se deberá ubicar detrás de la cara posterior del primer cordón, evitando la invasión de la corona o cresta.</p> <p>El piloteado deberá ser superficial y no cimentado. Se recomienda que el desplante de la infraestructura tenga al menos un metro de elevación respecto al nivel de la duna, con el fin de permitir el crecimiento de la vegetación, el transporte de sedimentos y el paso de fauna.</p>	<p>Sobre este criterio, el promovente pretende urbanizar el predio y vender los lotes, para que los adquirentes edifiquen sus viviendas, bajo criterios homogéneos. Para ello, se les recomendará seguir las recomendaciones del estudio de mecánica de suelos y geotecnia.</p> <p>El promovente considera la construcción de un edificio de 32 viviendas y 5 niveles que, igualmente seguirá las recomendaciones del estudio geotécnico, ya realizado.</p>
CB03	<p>Las obras y actividades en el sistema playa-dunas costeras no deberán alterar, directa o indirectamente, la integridad funcional del hábitat de especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.</p>	<p>No se realizará obra alguna en las dunas embrionarias ni primarias. En el predio no se identificaron especies de flora o fauna listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.</p>
CB04	<p>Las tuberías de obras de toma y descarga que atraviesen un sistema de dunas costeras deberán enterrarse y ubicar la toma o descarga hasta la profundidad de cierre en la parte marina.</p> <p>Las zonas adyacentes a las tuberías enterradas deberán restaurarse con vegetación nativa para estabilizar las dunas.</p>	<p>Para la tubería de alejamiento de los excedentes de las aguas tratadas, para su vertido en el mar, se tomarán en consideración los criterios que se indican.</p>





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

CB05	Las obras y/o actividades deberán mantener el transporte de sedimento en el sistema playa-dunas costeras, así como la cobertura de vegetación nativa que forme dunas, que las colonice y que mantenga la dinámica natural de todo el sistema.	No se realizará obra alguna en las dunas embrionarias ni primarias. En todo caso, la obra de instalación de la tubería de alejamiento de aguas tratadas para su vertido al mar, respetará este criterio.
CB06	La extracción de arena del sistema playa-dunas costeras sólo se deberá permitir en aquellos casos donde el balance sedimentario neto anual sea positivo y fuera de playas con valor ecológico o recreativo.	No se tiene previsto extraer arena del sistema playas-dunas.
CB07	El tránsito vehicular y peatonal no deberá modificar la dinámica del sistema playa-dunas costeras de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), considerándose también los posibles efectos a distancia.	No se tiene previsto que haya tránsito vehicular en el sistema de playas-dunas. El tránsito peatonal, será de bajo impacto, ya que serán actividades recreativas y de ejercicio físico, en la zona de playa colindante a la ZOFEMAT.
CB08	La disposición de materiales de desecho de dragados no deberá afectar, física o químicamente, la integridad funcional del sistema playa- dunas costeras en la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT).	No se prevé el dragado por las actividades del proyecto, por lo cual no habrá este tipo de desechos y no le es aplicable este criterio.
CB13	Los proyectos de obras y/o actividades a realizarse en humedales, deberán prever los impactos ambientales directos, indirectos, acumulativos y sinérgicos sobre las funciones y los servicios vitales que estos ecosistemas proporcionan, para que sean reconocidos, mantenidos, restaurados y utilizados de forma racional, mediante la presentación de evidencias científicas pertinentes en su proceso de evaluación de impacto ambiental correspondiente.  En particular, las obras y/o actividades en Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves (AICAS) y en sitios Ramsar, no deberán afectar: (1) la calidad de hábitat para las especies de flora y fauna silvestre, especialmente las aves; (2) la continuidad de la vegetación nativa; (3) el hábitat interior de los parches de vegetación natural; y (4) los procesos ecosistémicos que sustentan la biodiversidad.	El proyecto colinda con la parte baja del arroyo El Descanso, donde se forma una laguna. Este predio se dejó fuera del proyecto, para evitar sea afectado. Se mantendrá en su estado natural.
Clave	Criterios ecológicos	Vinculación
<b>CONFLICTOS</b>		
CC04	Las obras y/o actividades que requieran el abastecimiento de agua subterránea deberán demostrar que no afectan la disponibilidad y calidad de los acuíferos que mantienen la integridad funcional de los ecosistemas costeros y marinos.	El abastecimiento de agua es por parte del organismo operador del agua en la región, la CESPT, quien ha dado la factibilidad de agua potable para el desarrollo.
CC05	En el diseño, renovación y ampliación de las instalaciones portuarias se deberán considerar criterios para la adaptación ante los efectos del cambio climático.	El proyecto no es de tipo portuario, por lo cual no le es aplicable este criterio.
<b>SUELO</b>		
CS02	Se deberá prevenir la contaminación de los ecosistemas costeros y marinos por residuos sólidos generados por las actividades agrícolas.	El proyecto no es de tipo agrícola, sino habitacional. Por lo cual, no le es aplicable este criterio. Sin embargo, se tendrá especial cuidado en el manejo de los residuos que se generen, para evitar la contaminación de la costa.

P  
/





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

CS05	Las obras y/o actividades deberán demostrar que no afectan la integridad funcional del matorral costero, en especial del matorral rosetófilo costero y/o del matorral sarco-crasicaule.	En el predio a desarrollar, no hay este tipo de vegetación. Está cubierto predominantemente por vegetación exótica, por lo cual no le aplica este criterio.
CS06	Se deberá prevenir la contaminación de los ecosistemas costeros y marinos por residuos sólidos urbanos	El proyecto colinda con la ZOFEMAT, pretendiendo obtener su concesión para fines de ornato, por lo cual, establecerá las medidas de seguridad necesarias, para evitar se depositen residuos sólidos urbanos y de cualquier tipo en la zona federal y en las vialidades del desarrollo, conforme a la legislación aplicable.
CS07	Se deberá prevenir la contaminación de los ecosistemas costeros y marinos por residuos sólidos y líquidos de actividades portuarias.	En el proyecto no se plantea realizar actividades portuarias, sino un desarrollo habitacional. Por lo cual, no le es aplicable este criterio. Sin embargo, se tendrá especial cuidado en el manejo de los residuos que se generen, para evitar la contaminación de la costa.

Que de acuerdo a lo señalado por la promovente en la vinculación propuesta por su proyecto con los criterios ecológicos del **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte para la UGA T01-NBC**, esta Oficina de Representación realizó una revisión y análisis de lo que la promovente ha proporcionado en la Manifestación de Impacto Ambiental y su vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables. Esta Unidad Administrativa determina lo siguiente:

El **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte**, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 09 de Agosto del 2018.

**El proyecto se ubica en una Unidad de Gestión Ambiental (UGA) T01- Tipo Terrestre.**

La síntesis de la **UGA T01-NBC Tipo Terrestre** indica lo siguientes en cuanto a:

**Localidades con población mayor a 2,500 habitantes.** Primo Tapia, Playas de Rosarito, Ampliación Ejido Plan Libertador, San Luis, Pórtico de San Antonio, La Joya, San Vicente, Colonia Benito García, Rodolfo Sánchez Taboada, Ensenada, El Sauzal, Tijuana.

**Vulnerabilidad al cambio climático.** Superficie con muy alta vulnerabilidad: 11 km<sup>2</sup> (0.27%). Zonas críticas: Estero Punta Banda. Localidades en zonas de muy alta vulnerabilidad: 8 (77 habitantes).

**Lineamiento ecológico.** Preservar la integridad de los ecosistemas marinos y costeros. Prevenir la contaminación de los ecosistemas costeros y marinos debido a las descargas puntuales y no puntuales de aguas residuales no tratadas y de salmuera, en particular en el corredor Tijuana-Ensenada y en el Estero Punta Banda. Prevenir el abatimiento y la intrusión salina de los acuíferos. Prevenir los desequilibrios ecológicos generados por impactos ambientales indirectos, acumulativos y sinérgicos del aprovechamiento turístico, urbano, portuario, minero y agrícola. Minimizar y prevenir los impactos ambientales sobre los ecosistemas





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

prioritarios de chaparral, matorral rosetófilo costero y del sistema playa dunas costeras para posibilitar la adaptación al cambio climático. Establecer un patrón de ocupación que concilie el crecimiento urbano y turístico con la producción agrícola en el Valle de Maneadero.

### Vulnerabilidad al Cambio climático:

**Zonas críticas. 1. Playas de Rosarito.** Exposición muy alta por: a) aumento del nivel del mar > 70 mm en áreas con elevación < 5 msnm; y b) inundaciones por precipitaciones extremas en áreas con pendientes < 2° y elevaciones del terreno < 20 msnm. Susceptibilidad alta por: hidrodinámica, altura media de ola > 0.8 m. Vulnerabilidad por resiliencia: no aplica (significa que no se evaluó en la zona funcional de cuenca media y alta). **2. Estero Punta Banda.** Exposición muy alta por: a) inundaciones por precipitaciones extremas en áreas con pendientes < 2° y elevaciones del terreno < 20 msnm.; y b) aumento del nivel del mar > 70 mm en áreas con elevaciones del terreno < 5 msnm. Susceptibilidad alta por: hidrodinámica, altura media de ola > 0.8 m. Vulnerabilidad alta por baja resiliencia debido a: la ausencia de vegetación o sólo de vegetación halófila.

**Elementos críticos para la adaptación al cambio climático. Dunas costeras,** matorrales costeros.

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

Clave de UGA	Nombre de UGA	Tipo	Estrategias Ecológicas	Criterios Ecológicos
T01-NBC	Terrestre 1, Norte de Baja California	Terr estre	EA01, EA02, EB04, EB14, EB15, EC08, ES1, ES6	CA02, CA04, CA05, CA08, CA09, CA10, CA11, CA13, CB01, CB02, CB03, CB04, CB05, CB06, CB07, CB08, CB13, CC04, CC05, CS02, CS05, CS06, CS07

Handwritten mark





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

Los lineamientos L1 y los Criterios Ecológicos aplicables al proyecto son: CB01, CB02, CB03, CB04, CB05, CB06, CB07 y CB13. Así mismo el **proyecto se contrapone con los criterios ecológicos en materia de biodiversidad CB01, CB02, CB03, CB04, CB05, CB06, CB07 y CB13.**

Una vez analizados los Criterios Ecológicos antes señaladas **se encontró que el proyecto se contrapone por lo siguiente:**

Clave	Criterio ecológico	Vinculación propuesta por la promovente	Observaciones por parte de esta Oficina de Representación.
BIODIVERSIDAD			
CB01	La construcción de infraestructura temporal o permanente no deberá afectar la integridad funcional del sistema playa-dunas costeras asociados a la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), en particular se deberá evitar en: (1) dunas incipientes o embrionarias, (2) dunas en deltas de ríos, estuarios, islas de barrera y cabos; y (3) dunas con alto valor ecológico.	El predio del proyecto se encuentra en una zona de dunas secundarias, impactado por un proyecto previo, autorizado por SEMARNAT, pero suspendido por la crisis inmobiliaria de 2008. Actualmente, está cubierto predominantemente por vegetación exótica. La zona de dunas embrionarias y primarias no son afectadas (están fuera del proyecto). El proyecto colinda con la ZOFEMAT, la cual se pretende solicitar la concesión, para fines de ornato.	La promovente señala que su proyecto se ubica sobre dunas secundarias, la cual forma parte del sistema playas-dunas costeras asociadas a la zona federal marítima terrestre. La construcción del proyecto afectará la integridad funcional del sistema de playas-dunas costeras, aunque ésta sea catalogada como duna secundaria. La instalación de infraestructura modificará el sistema de reservorio de arena, dado que las dunas son ecosistemas móviles. Asimismo, la infraestructura no permitirá el crecimiento de la vegetación propia de las dunas, ni tampoco permitirá el paso de la fauna.





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

CB02	<p>En la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) y en el territorio colindante, donde existan dunas primarias y secundarias de material no consolidado, sólo deberá construirse infraestructura piloteada y de material degradable (p.e. casas tipo palafito o andadores). Toda infraestructura de este tipo se deberá ubicar detrás de la cara posterior del primer cordón, evitando la invasión de la corona o cresta.</p> <p>El piloteado deberá ser uperficial y no cimentado. Se recomienda que el desplante de la infraestructura tenga al menos un metro de elevación respecto al nivel de la duna, con el fin de permitir el crecimiento de la vegetación, el transporte de sedimentos y el paso de fauna.</p>	<p>Sobre este criterio, el promovente pretende urbanizar el predio y vender los lotes, para que los adquirentes edifiquen sus viviendas, bajo criterios homogéneos. Para ello, se les recomendará seguir las recomendaciones del estudio de mecánica de suelos y geotecnia.</p> <p>El promovente considera la construcción de un edificio de 32 viviendas y 5 niveles que, igualmente seguirá las recomendaciones del estudio geotécnico, ya realizado.</p>	<p><b>La promovente no da cumplimiento a este Criterio Ecológico en Materia de Biodiversidad, toda vez que indica que la edificación de las viviendas se realizará bajo criterios homogéneos, siguiendo las recomendaciones del estudio de mecánica de suelos y geotecnia. En ningún apartado se indica que la construcción propuesta por la promovente dará cumplimiento a lo establecido en el Criterio ecológico CB02 en Materia de Biodiversidad.</b></p> <p>La promovente no establece de que manera su proyecto se vincula de manera positiva, cuando la pretende la construcción de 298 viviendas y la construcción de un edificio de 32 viviendas y 5 niveles, sobre el cuerpo de dunas, contraviniendo a lo establecido en el CB02. Este criterio establece que donde existen dunas primarias y secundarias de material no consolidado, solo deberá construirse infraestructura piloteada y de material degradable.</p>
CB03	<p>Las obras y actividades en el sistema playa-dunas costeras no deberán alterar, directa o indirectamente, la integridad funcional del hábitat de especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.</p>	<p>No se realizará obra alguna en las dunas embrionarias ni primarias. En el predio no se identificaron especies de flora o fauna enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.</p>	<p>Con relación a este criterio, la promovente señala que no se identificaron especies de flora y fauna listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010. Sin embargo en la información adicional ingresada, la promovente señalo que la fracción C del predio sujeto a evaluación en materia de impacto ambiental, por sus características ambientales únicas, además de ser refugio de aves migratorias, cuenta con cobertura vegetal. Aunque promovente no haya presentado el estudio de avifauna, vertebrados menores, reptiles, etc, no se puede descartar que haya especies de avifauna listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.</p>
CB04	<p>Las tuberías de obras de toma y descarga que atraviesen un sistema de dunas costeras deberán enterrarse y ubicar la toma o descarga hasta la profundidad de cierre en la parte marina.</p> <p>Las zonas adyacentes a las tuberías enterradas deberán restaurarse con vegetación nativa para estabilizar las dunas.</p>	<p>Para la tubería de alejamiento de los excedentes de las aguas tratadas, para su vertido en el mar, se tomarán en consideración los criterios que se indican.</p>	<p>La promovente no cumple con este criterio debido a que en el desarrollo del manifiesto de impacto ambiental no se encontró que la promovente haya indicado que pretende verter aguas tratadas a la zona marina. Ni tampoco presento información técnica que indique la zona de tiro, características de la tubería de descarga, características del difusor, ni mucho menos presento información sobre la dispersión de la pluma de agua tratada en la zona marina. Tampoco presento estudio de bentos de la zona de tiro.</p>

2





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

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

CB05	Las obras y/o actividades deberán mantener el transporte de sedimento en el sistema playa-dunas costeras, así como la cobertura de vegetación nativa que forme dunas, que las colonice y que mantenga la dinámica natural de todo el sistema.	No se realizará obra alguna en las dunas embrionarias ni primarias. En todo caso, la obra de instalación de la tubería de alejamiento de aguas tratadas para su vertido al mar, respetará este criterio.	<p>La promovente insiste que no se desarrolla obra en dunas embrionarias ni primarias. La promovente no contextualiza la vinculación con este criterio.</p> <p>La promovente soslaya la vinculación del proyecto, con este criterio debido a que la construcción de viviendas no mantendrá el transporte de sedimiento en el sistema de playa-dunas costeras. Ni tampoco permitirá que permanezca la vegetación nativa que existe en las dunas. La promovente indico en la página 58 que en el predio donde se pretende desarrollar el proyecto si existe vegetación nativa (Criterio de Regulación Ecológica AH01 de la UGA 1.J del Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California). Por lo anterior la promovente no cumple con este criterio.</p>
CB06	La extracción de arena del sistema playa-dunas costeras sólo se deberá permitir en aquellos casos donde el balance sedimentario neto anual sea positivo y fuera de playas con valor ecológico o recreativo.	No se tiene previsto extraer arena del sistema playas-dunas.	<p>La promovente indica que no realizará extracción de arena del sistema playas-dunas, pero al realizar construcciones removerá 29,785 m<sup>3</sup> de material formado por arenas, señalando que el excedente se pondrá en un sitio de tiro, sitio que no indica donde se ubicará. Esta información ha sido señalada por el promovente en la página 13 del apartado II.2.3. Etapa de preparación del sitio y urbanización del Manifiesto de Impacto Ambiental.</p> <p>La promovente se contradice, cuando en su vinculación indica que no tiene previsto la extracción de arena del sistema playas-dunas. No existe consistencia en la información desarrollada en la manifestación de impacto ambiental. Por tal motivo el proyecto se contrapone con este criterio ecológico.</p>
CB07	El tránsito vehicular y peatonal no deberá modificar la dinámica del sistema playa-dunas costeras de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), considerándose también los posibles efectos a distancia.	No se tiene previsto que haya tránsito vehicular en el sistema de playas-dunas. El tránsito peatonal, será de bajo impacto, ya que serán actividades recreativas y de ejercicio físico, en la zona de playa colindante a la ZOFEMAT.	La promovente considera que su proyecto no modificará la dinámica del sistema dunar donde pretender realizar su proyecto. El tipo de proyecto que pretende la promovente modificará en su totalidad la dinámica de las dunas. Motivo de lo anterior, el proyecto tampoco cumple 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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

CB13	<p>Los proyectos de obras y/o actividades a realizarse en humedales, deberán prever los impactos ambientales directos, indirectos, acumulativos y sinérgicos sobre las funciones y los servicios vitales que estos ecosistemas proporcionan, para que sean reconocidos, mantenidos, restaurados y utilizados de forma racional, mediante la presentación de evidencias científicas pertinentes en su proceso de evaluación de impacto ambiental correspondiente.</p> <p>En particular, las obras y/o actividades en Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves (AICAS) y en sitios Ramsar, no deberán afectar: (1) la calidad de hábitat para las especies de flora y fauna silvestre, especialmente las aves; (2) la continuidad de la vegetación nativa; (3) el hábitat interior de los parches de vegetación natural; y (4) los procesos ecosistémicos que sustentan la biodiversidad.</p>	<p>El proyecto colinda con la parte baja del arroyo El Descanso, donde se forma una laguna. Este predio se dejó fuera del proyecto, para evitar sea afectado. Se mantendrá en su estado natural.</p>	<p><b>El proyecto se contrapone con este criterio toda vez que en el arroyo El Descanso se ubica un humedal formado por el propio arroyo que sirve como áreas de refugio y descanso de aves migratorias.</b></p> <p><b>El proyecto afectará de manera negativa la calidad del hábitat para las especies de fauna silvestre especialmente a las aves y reptiles que se encuentran listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 con estatus de protección especial y amenazadas.</b></p> <p><b>Así como también el proyecto fragmentaría la vegetación nativa de dunas afectando los procesos ecosistémicos que sustentan la biodiversidad de las dunas.</b></p> <p><b>La actividad del desarrollo habitacional trae consigo la generación de ruido lo que permitirá el ahuyentamiento de la aves y de otra fauna. Por lo anterior, el proyecto se contrapone con este criterio ecológico.</b></p>
------	--	--	--

Derivado de la revisión y análisis practicado al manifiesto de impacto ambiental y de acuerdo a lo establecido en los **Criterios Ecológicos en Materia de Biodiversidad CB01, CB02, CB03, CB04, CB05, CB06, CB07 y CB13 del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte para la UGA T01-NBC**, está Unidad Administrativa emite observaciones a la vinculación propuesta por la promovente, las cuales se indican en la tabla anterior, y determina que el proyecto se contrapone con los Criterios Ecológicos en Materia de Biodiversidad CB01, CB02, CB03, CB04, CB05, CB06, CB07 y CB13 del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte para la UGA T01-NBC de acuerdo a los argumentos antes indicados. Así mismo el proyecto por sus características y ubicación, no da cumplimiento al Lineamiento ecológico de la UGA T01-NBC; toda vez que el proyecto no propicia la **preservación e integridad del sistema de playas-dunas**. El desarrollo del proyecto no prevendría los desequilibrios ecológicos generados por impactos ambientales indirectos, acumulativos y sinérgicos del desarrollo urbano que pretende el proyecto. El desarrollo no abona a la prevención de los impactos ambientales sobre el sistema playa dunas costeras para posibilitar la adaptación al cambio





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

climático. Motivo de lo anterior le es aplicable lo establecido en el **Artículo 35 fracción III inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.**

De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California, la promovente señalo que su proyecto se ubica en Unidad de Gestión Ambiental (UGA 1) la UGA1j con política ambiental es el Aprovechamiento Sustentable.

La promovente vincula su proyecto en los siguientes Criterios de regulación ecológica aplicables a la UGA 1 con polígono j.

clave	Criterios de regulación ecológica	Vinculación del proyecto
ASENTAMIENTOS HUMANOS		
AH01	El territorio de los centros de población destinado a la creación de nuevas viviendas e infraestructura asociada, deberá ser abierto preferentemente a grupos de fraccionamientos para intervenir de manera ordenada. Cada fraccionamiento suburbano deberá mantener en su perímetro una franja de vegetación nativa de al menos 5 metros de ancho que estará conectada a la vegetación de los predios colindantes para permitir la conectividad entre los ecosistemas. Previo al desmonte del predio, se realizará un rescate de flora y fauna; los ejemplares de plantas serán reubicados en hábitats propicios en el perímetro del predio y en sus áreas para jardines y los de fauna en hábitats similares a los que ocupan comúnmente y que no estén afectados por las	Los usos de suelo asignados por el PDUCP PT 2007-2030, dentro del polígono del proyecto corresponden a uso turístico. El terreno está provisto principalmente de vegetación exótica y algunos remanentes de vegetación nativa. El promovente analizará la inclusión de un programa de rescate para aquellos ejemplares nativos que se consideren viables para su rescate y reubicación.
AH 01	El territorio de los centros de población destinado a la creación de nuevas viviendas e infraestructura asociada deberá ser abierto preferentemente a grupos de fraccionamientos para intervenir de manera ordenada. Cada fraccionamiento suburbano deberá mantener en su perímetro una franja de vegetación nativa de al menos 5 metros zonas de ancho que estará conectada a la vegetación de los predios colindantes para permitir la conectividad entre los ecosistemas. Previo al desmonte del predio, se realizará un rescate de flora y fauna; los ejemplares de plantas serán reubicados en hábitats propicios en el perímetro del predio y en sus áreas para jardines y los de fauna en hábitats similares a los que ocupan comúnmente y que no estén afectados por las actividades humanas.	El proyecto está ubicado dentro del centro de población de Primo Tapia. El terreno está provisto principalmente de vegetación exótica y algunos remanentes de vegetación nativa. El promovente analizará la inclusión de un programa de rescate para aquellos ejemplares nativos que se consideren viables para su rescate y reubicación.
AH 02	Para promover una ocupación urbana que minimice la fragmentación de hábitats, los nuevos terrenos de los centros de población para la creación de viviendas e infraestructura deberán desarrollarse cuando el 85% de la reserva territorial previa se haya ocupado.	El proyecto se ejecuta dentro del Centro de Población Primo Tapia y es congruente con el Programa de Desarrollo Urbano del mismo, que es el uso turístico del suelo.





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

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

AH 03	Para minimizar los daños y pérdida de viviendas e infraestructura, debido a fenómenos meteorológicos intensos, inundaciones, deslaves, tsunamis y terremotos se evitará la construcción en zonas de riesgo tales como: cauces (zona federal) y márgenes de ríos, arroyos, lagos, humedales, y barrancas, sitios colindantes con pendientes mayores a 15%, fallas geológicas activas, formaciones geológicas fracturadas y/o inestables y en la colindancia con la zona federal marítimo terrestre.	En la colindancia sur del polígono del proyecto, hay una laguna de aguas pluviales, que es la parte baja del arroyo El Descanso, la cual se dejó fuera del polígono del proyecto, para mantenerla en su estado natural, lo que permitirá prevenir afectaciones al desarrollo, por avenidas extraordinarias.
AH 04	Se buscará densificar la vivienda en los fundos legales a través de la creación de construcciones verticales que minimicen los cambios de uso del suelo y permitan una mayor superficie sin construcción para la recarga de acuíferos, jardines e instalaciones de recreación.	El proyecto considera vivienda unifamiliar de tipo turístico, con un lote para vivienda vertical, contando con el dictamen de uso del suelo correspondiente, por parte de la autoridad municipal.
AH 05	La relación superficie de área verde / población, tendrá una razón de al menos 9 metros cuadrados por cada habitante. Se contabilizará la superficie de vegetación nativa que se conserve en el perímetro del predio.	La rehabilitación de la Cañada Azteca resultará en un parque lineal forestado con vegetación nativa.
AH 06	Se estará creando la infraestructura y las obras necesarias para permitir la contención y el desvío de corrientes de agua, deslaves y otros fenómenos que pongan en peligro las viviendas e infraestructura que ya esté construida.	El promovente analizará la inclusión de obras de protección para las zonas colindantes con la ZOFEMAT.
AH 08 (idem AH 11)	Las extinciones locales provocadas y la pérdida de carbono debidos a los cambios de uso de suelo para la creación de viviendas e infraestructura asociada, deberán ser compensadas por medio de un mecanismo financiero que permita mantener áreas de vegetación nativa in situ o en un área natural protegida.	La vegetación existente es principalmente de carácter exótico, con muy escasos remanentes de ejemplares de especies nativas. El promovente analizará la inclusión de un programa de rescate para aquellos ejemplares nativos que se consideren viables para su rescate y reubicación.
AH 09	Se creará una red de transporte público en carriles confinados para minimizar el tiempo de traslado y el consumo de combustibles	El lineamiento no es aplicable al proyecto, ya que no es un proyecto de transporte.
AH 10	Cuando, por excepción, se otorguen cambios de uso de suelo forestal (vegetación primaria y secundaria) para las actividades sectoriales, éste deberá ser menor al 30% - entre los umbrales de fragmentación y de extinción- de la superficie del predio del proyecto. La superficie remanente (70% de la superficie del predio) deberá mantener su vegetación, misma que estará distribuida en el perímetro del predio para que estén en contacto con la vegetación de los predios colindantes y se constituyan redes de ecosistemas que le den conectividad biológica al paisaje. La vegetación remanente deberá estar sujeta a un manejo de hábitats que permita el incremento de la biomasa vegetal de especies nativas, en donde sea posible hacerlo, así como un mejoramiento de hábitats para la fauna. Cuando en el predio se encuentren cuevas, manantiales, lagos, humedales ríos, arroyos o agregaciones de especies con estatus de conservación comprometida, se deberá mantener la vegetación en su perímetro.	El predio no se considera como forestal, ya que se encuentra totalmente impactado, predominando el <i>Mesembryanthemum crystallinum</i> (hielito), que es una especie exótica. Sin embargo, en la colindancia sur, fuera del predio, se dejó fuera del proyecto una laguna que a su derredor, aunque también se encuentra impactada con esta especie, tiene mayores remanentes de vegetación nativa, la cual se dejará en su estado natural,
AH 12	Se debe de prever medidas integrales de contingencia necesarias para proteger a las poblaciones contra las inundaciones y deslaves, que incluya al sistema de alerta ante tsunamis.	Este criterio corresponde a la autoridad de protección civil el establecer las medidas a aplicar. En el proyecto que se pretende realizar, el promovente no es el responsable de la edificación de las viviendas, sino cada uno de los adquirentes, por lo cual, se les harán las recomendaciones necesarias, para que el diseño de su vivienda, considere minimizar eventuales afectaciones por eventos naturales extraordinarios.

12





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

AH 13	Se deberán instrumentar programas de verificación vehicular y de la industria, obligatorios, así como de mejoramiento vial y movilidad urbana, que permitan la disminución de las partículas PM 2.5 (micrómetro) y PM 10 (micrómetro) conforme lo establecido en la NOM-025-SSA1-1993.	Este lineamiento corresponde al Gobierno Estatal y Municipal y no tienen relación con el proyecto.
AH 14	Se debe instrumentar un sistema de monitoreo de la mancha urbana para verificar que los límites de esta se mantengan dentro de lo establecido por los instrumentos de planeación territorial. En caso de encontrar asentamientos o cambios de uso de suelo no contemplados, se procederá a realizar la denuncia correspondiente ante la autoridad competente.	Este lineamiento corresponde al Gobierno Estatal y Municipal y no tienen relación con el proyecto.
AH 15	Las construcciones siniestradas por fenómenos meteorológicos intensos, inundaciones, deslaves, tsunamis y terremotos en zonas de riesgo, no deberán rehabilitarse y se buscará su reubicación en zonas seguras.	No aplica al proyecto.
AH 16	Se promoverán sistemas integrales de manejo de residuos sólidos urbanos que contemplen la separación, reducción, reciclaje y composteo.	Se incluirá en las medidas de mitigación
<b>TURISMO</b>		
TU 01	Para minimizar los daños y pérdida de hoteles e infraestructura asociada debido a fenómenos meteorológicos extremos, inundaciones, deslaves, tsunamis y terremotos se evitará la construcción en cauces (zona federal) y márgenes de ríos, arroyos, lagos, humedales, barrancas, sitios con pendientes mayores a 30%, fallas geológicas activas, formaciones geológicas fracturadas y/o inestables y la zona federal marítimo terrestre.	En la colindancia sur del polígono del proyecto, hay una laguna de aguas pluviales, que es la parte baja del arroyo El Descanso, la cual se dejó fuera del polígono del proyecto, para mantenerla en su estado natural, lo que permitirá prevenir afectaciones al desarrollo, por avenidas extraordinarias.
TU 02	No se podrá intervenir (modificar, construir, remover) las dunas embrionarias y primarias.	El proyecto no considera realizar obras a actividades en la zona de dunas embrionarias o primarias. En la zona de dunas secundarias, se seguirán las recomendaciones del estudio geotécnico.
TU 03	La distancia con respecto de la línea de costa a la que estarán instalados los hoteles y su infraestructura deberá considerar las proyecciones de aumento del nivel medio del mar, basadas en los escenarios de cambio climático definidos por el IPCC.	Las edificaciones que se prevén, son viviendas unifamiliares, que edificarán los adquirentes de lotes urbanizados. Se les indicarán los criterios de construcción, para tener una imagen homogénea en el desarrollo, así como seguir las recomendaciones del estudio de geotecnia. El único edificio que se pretende construir, se ubicará al extremo noreste del predio, sobre la cota de los 10 msnm.
TU 04	La determinación de la densidad de uso turístico (cuartos de hotel, condominios, trailer parks, marinas, campos de golf, etc.) se basará en las capacidades del municipio para proveer bienes y servicios a los desarrollos y a población asociada que estará laborando en estos.	El promovente cuenta con dictamen de uso del suelo, otorgado por la autoridad municipal, para el número de viviendas que tiene previsto el desarrollo.
TU 05	La altura de las edificaciones no excederá de 5 pisos o 18 m de altura, con un diseño y ubicación que permita la mayor resistencia ante fenómenos hidrometeorológicos intensos (vientos Santa Ana, mareas de tormenta, lluvias extraordinarias).	No se prevé rebasar los 5 niveles del edificio que se tiene previsto construir, el cual estará ubicado en la parte más alta del predio, en la colindancia con la carretera libre Tijuana-Ensenada, que es el extremo opuesto a la colindancia con la ZOFEMAT.





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

OFICIO ORBC/SGPA/UGA/DIRA/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

TURISMO		
TU 06	Dada la escasez de agua en el estado, los desarrollos hoteleros incluirán tecnologías de tratamiento y desalinización de agua de mar. Las salmueras que resulten de este proceso deberán ser dispuestas mar adentro a una distancia de la costa que provoque mínimos impactos adversos.	El proyecto cuenta con factibilidad de suministro de agua potable, por parte de la CESPT, por lo que no requiere de implementar otras medidas, salvo el tratamiento de las aguas sanitarias, cuyas aguas tratadas se reusaran en el riego de áreas verdes.
TU 07	Se establecerán servidumbres de paso para el acceso libre a la zona federal marítimo terrestre y zonas federales de al menos 3m de ancho dentro de cada proyecto de desarrollo hotelero que se construya.	En este caso, no se trata de un desarrollo hotelero, sino de un área residencial. El acceso a la playa está por la vialidad del desarrollo, que se prevé sea pública.
TU 08	Se establecerán servidumbres de paso y accesos a la zona federal marítimo terrestre y el libre paso por la zona federal a una distancia máxima de 500 metros entre estos accesos, de conformidad con la Ley de Bienes Nacionales y el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.	En este caso, no se trata de un desarrollo hotelero, sino de un área residencial. El acceso a la playa está por la vialidad del desarrollo, que se prevé sea pública.
TU 09	Cuando, por excepción, se otorguen cambios de uso de suelo forestal (vegetación primaria y secundaria) para las actividades sectoriales, éste deberá ser menor al 20% de la superficie del predio del proyecto, minimizando la fragmentación del hábitat. La superficie remanente (80% de la superficie del predio) deberá mantener su vegetación, misma que estará distribuida en el perímetro del predio para que estén en contacto con la vegetación de los predios colindantes y se constituyan redes de ecosistemas que le den conectividad biológica al paisaje.	El predio no se considera como forestal, ya que se encuentra totalmente impactado, predominando el <i>Mesembryanthemum crystallinum</i> (hielito), que es una especie exótica. Sin embargo, al sur del predio, se dejó fuera del proyecto una laguna que a su alrededor, aunque también se encuentra impactada con esta especie, tiene mayores remanentes de vegetación nativa, la cual se dejará en su estado natural.
TU 10	Se evitará la introducción de especies exóticas consideradas como invasoras, de acuerdo con el listado de la CONABIO.	En el predio ya se encuentra en forma predominante la especie invasora exótica <i>Mesembryanthemum crystallinum</i> (hielito), conforme al listado de la CONABIO. Esta especie se retirará, para permitir los trabajos urbanos que se requieren para llevar a cabo el desarrollo, conforme a las recomendaciones del estudio geotécnico.
TU 11	Se promoverán acciones y obras que permitan la creación, mejoramiento y aumento de los hábitats de las especies que estén incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.	El terreno está provisto principalmente de vegetación exótica y algunos remanentes de vegetación nativa. El promovente analizará la inclusión de un programa de rescate para aquellos ejemplares nativos que se consideren viables para su rescate y reubicación.
TU 12	La altura máxima para las cabañas ecoturísticas será de 2 niveles a 5 metros para la edificación principal.	El proyecto urbano, es para la edificación de vivienda turística, aunque no lo hará el promovente, sino los adquirentes de lotes en el desarrollo, aunque se prevé que estas no rebasaran los 2 niveles.
TU 13	Los hoteles y su infraestructura asociada deberán ubicarse a una distancia de la playa que permita prevenir las afectaciones derivadas de mareas de tormenta.	No es un complejo hotelero, sino un desarrollo residencial. La ubicación de las viviendas es colindante con la ZOFEMAT, sin ocuparla. No realizará obras en el frente de playa, ni en la zona correspondiente a la ZOFEMAT. Se solicitará su concesión para fines de ornato.

HUELLA ECOLOGICA		
HE 01	Solo se podrá ocupar el tercio central del frente de playa con edificaciones, el resto del frente de playa deberá mantener la vegetación nativa.	El proyecto no realizará obras en el frente de playa, ni en á zona correspondiente a la ZOFEMAT. Se solicitará su concesión para fines de ornato.

P  
K





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

HE 02	<p>Las edificaciones no deben estar ubicadas en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonas de riesgo, tales como fallas geológicas, suelos inestables, ni cualquier otro riesgo natural o antropogénico identificado (en los atlas de riesgo o estudios de protección civil de la localidad o municipio). Del mismo modo, no deben ubicarse en aquellas zonas identificadas como zonas Intermedias de salvaguarda por instrumentos normativos.</li> <li>- Sobre cuevas y en zonas donde exista riesgo de afectar acuíferos.</li> <li>- 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.</li> <li>- Sobre humedales.</li> <li>- 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</li> </ul>	<p>Aunque parte del área del proyecto colinda con zona federal por su cercanía a la línea de costa, no se realizarán obras dentro de los terrenos de la zona federal marítima terrestre.</p> <p>Se cuenta con un proyecto pluvial, que incluye medidas de protección para facilitar el flujo de los escurrimientos pluviales que lleguen al desarrollo, hacia el mar.</p>
HE 15	<p>Los elementos naturales (árboles y vegetación) del área verde deben aprovecharse, como elementos que pueden ayudar a mejorar las condiciones ambientales de la edificación.</p>	<p>Como ya se ha indicado anteriormente, el predio se encuentra totalmente impactado por vegetación exótica. En el área verde del proyecto, se consideran especies que mejoren ambientalmente al desarrollo.</p>
<b>MANEJO DEL AGUA</b>		
HIDRO 01	<p>Debe evitarse la modificación y ocupación de los cauces de arroyos que implique el deterioro de sus condiciones naturales.</p>	<p>En la colindancia sur, fuera del predio, se dejó fuera del proyecto una laguna que es la parte baja del arroyo El Descanso, que a su alrededor, aunque también se encuentra impactada con vegetación exótica, tiene mayores remanentes de vegetación nativa, la cual se dejará en su estado natural.</p>
HIDRO 02	<p>La rectificación de cauces deberá hacerse preferentemente con los métodos de canalización o consolidación de bordos (evitando el entubamiento), para no afectar el microclima</p>	<p>El proyecto no prevé ninguna modificación de cauces de escurrimientos pluviales, por lo que no le es aplicable este criterio.</p>
HIDRO 03	<p>En la consolidación de bordos y márgenes de ríos, arroyos y cuerpos de agua se aplicarán técnicas mecánicas específicas para la estabilización del suelo, donde se deberán utilizar especies nativas de vegetación riparia como fijadores de suelo.</p>	<p>El proyecto no prevé ninguna modificación de cauces de escurrimientos pluviales, por lo que no le es aplicable este criterio.</p>
HIDRO 04	<p>En los nuevos proyectos de desarrollo urbano, agropecuario, suburbano, turístico e industrial se deberá separar el drenaje pluvial del drenaje sanitario.</p> <p>El drenaje pluvial de techos, previo al paso a través de un decantador para separar sólidos no disueltos, podrá ser empleado para la captación en sistemas, dispuesto en áreas con jardines a en las áreas con vegetación nativa remanente de cada proyecto.</p> <p>El drenaje pluvial de estacionamientos públicos y privados así como de talleres mecánicos deberá contar</p>	<p>En el desarrollo está prevista la separación de las redes pluvial y sanitaria.</p> <p>A los adquirentes de lotes, se les recomendarán técnicas de captación de agua de lluvia, para su uso en el riego de sus áreas verdes.</p> <p>No se prevé tener estacionamientos públicos o privados, ni talleres mecánicos.</p>
HIDRO 05	<p>Se promoverán acciones de recuperación de la vegetación riparia y humedales en la región del delta del río Colorado</p>	<p>El proyecto se encuentra ubicado en el municipio de Playas de Rosarito, lejos del río Colorado, por lo que no le es aplicable este criterio. Sin embargo, se mantendrá en su estado natural el humedal ubicado en la colindancia sur, fuera del predio del proyecto.</p>





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

HIDRO 06	En los hoteles ecoturísticos y recreativos se debe contar con sistemas eficientes para el uso del agua, la captación de agua pluvial, el tratamiento de aguas residuales y el manejo de residuos sólidos, así como con sistemas de generación de energías alternativas.	En el desarrollo está previsto el tratamiento de aguas residuales sanitarias y su reuso en el riego de áreas verdes. A los adquirentes de lotes, se les recomendarán técnicas de captación de agua de lluvia, para su uso en el riego de sus áreas verdes.
HIDRO 07	Las cabañas campestres deben de contar con sistemas de captación y almacenaje de agua pluvial.	El proyecto no es para edificación de cabañas campestres, sino de viviendas turísticas.
HIDRO 08	Las viviendas deben contar con sistemas de captación y almacenaje de agua pluvial.	El promovente no edificará las viviendas, sino los adquirentes de lotes urbanizados. Se les recomendarán técnicas de captación de agua de lluvia, para su uso en el riego de sus áreas verdes

De la revisión y análisis que esta Oficina de Representación le realizo al **Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California** el proyecto se localiza sobre la UGA (Unidad de Gestión Ambiental) número 1, polígono 1.j, con clave paisajística 1.2.Pb.3.4.a-2.a en el rasgo de identificación el Descanso, con política ambiental de **Aprovechamiento Sustentable**

De los Criterios de regulación ecológica aplicables a la UGA 1 con polígono j, del **Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California** señalados por la promovente, **no da cumplimiento al Criterio de Regulación Ecológica AH01** debido a que la promovente no propone dejar una franja de vegetación nativa de al menos 5 metros de ancho para que permita la conectividad entre ecosistemas y que la fauna no se vea afectada por las actividades del desarrollo urbano turístico propuesto.

En relación con el **criterio AH03**, es importante señalar que las dunas son cuerpos móviles y por lo tanto son inestables, en este sentido la promovente omite considerar la inestabilidad del cuerpo de dunas y ésta se enfoca a la superficie que ocupa el Arroyo El Descanso, señalando que lo deja para mantenerlo en su estado natural. La promovente soslaya las características geológicas de la duna. Motivo de lo anterior, **la promovente no cumple con este criterio.**

Con respecto al **criterio AH05**, la promovente vincula su proyecto con la **Cañada Azteca**, la cual dicha cañada; se ubica en el Municipio de Tijuana, B, C., y no en la zona donde se pretende desarrollar el proyecto. Motivo de lo anterior se determina que la promovente incluyo información de otro proyecto, que no es el que se esta evaluando. Derivado de lo anterior, la promovente no cumple con este criterio.

De acuerdo a lo señalado en el **criterio TU01**, es similar al **criterio AH03**, donde la promovente no considera lo inestable del sistema de dunas para la construcción de un desarrollo turístico urbano. En ambos criterios su vinculación es la misma, motivo de lo anterior, tampoco cumple con lo señalado en este criterio.

El criterio **TU02**, se indica que no se podrá intervenir (modificar, construir, remover) las dunas embrionarias y primarias; en este sentido la promovente indica que su proyecto se ubica en dunas secundarias y se





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

seguirán las recomendaciones del estudio geotécnico. La vinculación señalada por la promovente; no es convincente toda vez que si bien es cierto que la superficie del proyecto se localiza en dunas secundarias, y este criterio se enfoca a dunas embrionarias, lo cierto es que coexisten ambas, la infraestructura que pretende construir el proyecto traerá impactos sinérgicos en las dunas embrionarias y primarias, toda vez que la actividad humana no estará restringida ni tampoco se presentan medidas de mitigación que demuestren que el equilibrio del ecosistema de dunas se mantendrá. Por lo anterior, la promovente, **no da cumplimiento a este criterio.**

De acuerdo a lo establecido en el **criterio TU09**, la promovente no sujeta al cambio de uso de suelo su proyecto aunque exista un remanente de vegetación nativa, motivo de lo anterior, la promovente **no da cumplimiento a este criterio.**

**El proyecto se contrapone con los criterios en materia de Asentamientos humanos AH 01, AH03, AH 05 y en los criterios en materia de Turismo TU01, TU 02 TU09 como se indico en los párrafos antes señalados.**

**La promovente NO VINCULO su proyecto con los criterios de regulación ecológica en materia de Conservación.**

**La promovente omite indicar a los criterios de CONSERVACIÓN: CON01, CON 02, CON 03, CON 07, CON 10, CON 11, CON 12. Los criterios CON01 y CON02 el cual se refieren al cambio de uso de suelo forestal para actividades sectoriales, éste deberá ser entre el 20 al 40% de la superficie del predio del proyecto. En este sentido la promovente al no vincular estos criterios, no da cumplimiento y se contrapone con lo aquí asentado.**

**El criterio CON 03, NO permite la extracción de arena en dunas costeras y el proyecto propone la remoción de 29,785 m<sup>3</sup> de arena, de acuerdo a lo señalado en la pagina 13 del Manifiesto de Impacto Ambiental. La promovente no da cumplimiento a este criterio al pretender sacar los 29, 785 m<sup>3</sup> de arena. La promovente no da cumplimiento al criterio CON 07, debido a que no presento estudios estacionales de fauna, que justifiquen que no existen especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010. La promovente solo se limita a indicar que no se identificaron especies de flora y fauna enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, sin que ésta precise si realizo los estudios correspondientes. Asimismo, la promovente no da cumplimiento a lo establecido en el criterio CON 11, toda vez que las dunas de Primo Tapia son dunas de alto valor ecológico y geomorfológico, las cuales deben permanecer inalteradas por el establecimiento de infraestructura permanente y temporal o cualquier actividad que ponga en peligro su riqueza. La construcción del desarrollo urbano no proporcionaría protección a la duna, si no todo lo contrario, motivo de lo anterior el proyecto se contrapone 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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

En referencia a lo establecido en el **criterio CON 12, las dunas secundarias que se ubiquen en sitios expuestos y que tengan material no consolidado, las construcciones solo podrán ser de madera o material degradables y piloteadas.** En vista de lo señalado en este criterio, el proyecto se contrapone debido a que en ningún apartado del Manifiesto de impacto ambiental se indica que las construcciones serán de madera o materiales degradables. En virtud de lo anterior, el proyecto se contrapone con este criterio.

**El proyecto se ubica en la Región Terrestre Prioritaria TRP-10 Santa María-El Descanso.**

### SANTA MARÍA-EL DESCANSO RTP-10

UBICACIÓN GEOGRÁFICA Coordenadas extremas: Latitud N: 31° 54' 00" a 32° 21' 00" Longitud W: 116° 37' 12" a 117° 36" Entidades: Baja California. Municipios: Ensenada, Tijuana. Localidades de referencia: Ensenada, BC; Playas de Rosarito, BC; El Sauzal, BC; Primo Tapia, BC; Colonia Santa Anita, BC. B. SUPERFICIE Superficie: 572 km<sup>2</sup> Valor para la conservación: 2 (100 a 1,000 km<sup>2</sup>)

La acelerada pérdida y modificación de los sistemas naturales que ha presentado México durante las últimas décadas requiere, con urgencia, que se fortalezcan los esfuerzos de conservación de regiones con alta biodiversidad. En este contexto, la delimitación de las Regiones Terrestres Prioritarias se contó con el apoyo del Fondo Mundial para la Naturaleza (WWF, por sus siglas en inglés), la Agencia Internacional para el Desarrollo de la Embajada de los Estados Unidos de América (USAID), The Nature Conservancy (TNC) y el Fondo Mexicano para la Conservación de la Naturaleza (FMCN) así como con la participación de instituciones del gobierno federal, como el Instituto Nacional de Ecología.

Por lo anterior expuesto, se concluye que de acuerdo al **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 09 de Agosto del 2018, el proyecto **se contrapone con las Estrategias Ecológicas en materia de conservación: CB01, CB02, CB03, CB04, CB05, CB06, CB07 y CB13** y también se contrapone con el **Lineamiento ecológico de la UGA T01-NBC**; toda vez que el proyecto no propicia la **preservación e integridad del sistema de playas-dunas**. El desarrollo del proyecto no prevendría los desequilibrios ecológicos generados por impactos ambientales indirectos, acumulativos y sinérgicos del desarrollo urbano que pretende el proyecto. El desarrollo no abona a la prevención de los impactos ambientales sobre el sistema playa dunas costeras para posibilitar la adaptación al cambio climático. Así como también el proyecto **se contrapone** con los **siguientes criterios de regulación ecológica** por sector **AH01, AH03, AH05, TU 01, TU02, TU 09, CON01 CON 02, CON 03, CON 07, CON 10, CON 11, CON 12** del **Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California**.

Asimismo se le informa que esta Secretaría **esta obligada a cumplir con los tratados e instrumentos globales internacionales en materia de protección al medio ambiente, flora y fauna; de los cuales México forma**





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

parte, y además esta obligada a aplicar el principio precautorio establecido en los artículos 4º, 25 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 Fracción II, 79 en sus fracciones I y III y 83 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, 44 fracción I y II y 45 fracción II del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; donde se indica que el desarrollo debe ser integral y sustentable; por ello el Estado debe cuidar de los elementos naturales para su conservación y aprovechamiento sustentable. En este particular, se debe conservar el ecosistema para que continúe siendo el refugio, para la reproducción de aves, reptiles y otras especies de fauna que están enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, así como otras especies de flora nativa, para que las poblaciones de fauna no se vean disminuidas por que su hábitat se vea comprometido ambientalmente, asimismo que la cobertura vegetal propias de dunas que corresponden a especies nativas no se vean disminuidas.

Motivo de lo anterior, el proyecto contraviene las disposiciones jurídicas aplicables que ya han sido señaladas, por lo que con fundamento en el artículo 35 fracción III inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, se niega el proyecto.

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

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

Referente al apartado de descripción de los impactos ambientales generados, prácticamente solo se desglosa la metodología para identificarlos y categorizar su magnitud, temporalidad, etc. Sin embargo, se omite totalmente un análisis particular de la valoración de los impactos ambientales más relevantes, que considere las obras que implica el proyecto, y como incidirían estas sobre cada uno de los componentes (suelo, agua, fauna, flora, paisaje, etc.).

El apartado correspondiente a las medidas de mitigación, es igualmente escueto, omitiendo la particularidad y minuciosidad que debe caracterizar a este apartado, ya que debería aportar de manera clara y completa las medidas de carácter preventivo, de mitigación y de restitución que habrán de llevarse a cabo para cada actividad que resulte impactante, para cada uno de los componentes ambientales del sistema que serían afectados de manera directa o indirecta por la realización del proyecto.

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

Derivado de las insuficiencias de la descripción del proyecto y del análisis en la identificación de impactos ambientales, en la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular, no se presentaron





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

medidas de prevención, control, mitigación y/o compensación para algunos de los impactos ambientales significativos que generaría el **proyecto**, una vez revisada y analizada por esta Unidad Administrativa la información contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular, lo que se ve reflejado en la ausencia de medidas de mitigación para impactos ambientales o de compensación. Cabe aclarar que si bien la fracción VI del artículo 12 del Reglamento de la Ley del Equilibrio Ecológico en Materia de Impacto Ambiental señala únicamente "*medidas preventivas y de mitigación*", sin figurar el concepto de "compensación", este último está implícito en la definición de medidas de mitigación contenida en el artículo 3 del Reglamento de la Ley del Equilibrio Ecológico en Materia de Impacto Ambiental, fracción XIV que dice:

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

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

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

**"ARTICULO 35.- ...**

...

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

...

**III:- Negar la autorización solicitada, cuando:**

a) *Se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables;"*

N





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el Artículo 8, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos 4,5 fracciones II y X, 28 primer párrafo y fracción IX y X, 30,35 fracción III inciso a) de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, 2 fracciones I, IV, IX, X, XII, XIII, XIV y XVI, 3,4 fracción I y VII, 5 inciso Q), 9, 12, 37, 38, 44, fracción I y II, 45, 47, 48 del **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, artículo 2, 3,13, y 16 fracción X, 57 fracción I de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** a los lineamientos establecidos en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de agosto del 2018, y al **Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 03 de Julio de 2014; y en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, Protección ambiental - especies nativas de México de flora y fauna silvestres - categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio - lista de especies en riesgo; artículo 3 A fracción VII inciso a), 33, 34 y 35 del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**; y con sustento en las disposiciones invocadas y dadas sus aplicaciones en este caso y para este proyecto, esta Dependencia Federal

## RESUELVE:

**PRIMERO.- Negar la autorización** del proyecto "**RESIDENCIAL LAGUNA BAY**", promovido por la empresa **ATIABA ROSARITO, S. A. DE C. V.**, mismo que ingreso a esta Oficina de Representación el 23 de Agosto del 2024, con pretendida ubicación en los predios indentificados con clave catastral KI-450-100, KI-450-200 y KI-450-400, en Primo Tapia, que se localizan a la altura del km 49.5 de la carretera Libre Tijuana-Ensenada, en Playas de Rosarito, Baja California, de conformidad con lo descrito en el presente oficio, en virtud de que contraviene las disposiciones del Artículo 30 primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, así como del Artículo 12 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de agosto del 2018, y al **Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 03 de Julio de 2014; tal como fue fundamentado en lo establecido en los Considerandos **V, VI y VII inciso a)** del presente oficio resolutivo.

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





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/950/2025  
BITACORA No. 02/MP-0812/08/24

**TERCERO.-** Se hace del conocimiento al **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás disposiciones legales aplicables, podrá ser impugnada, mediante un recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación por esta Dependencia Federal, quien en su caso, acordará su admisión y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y 3, fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

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

**QUINTO.-** Notificar al **ATIABA ROSARITO, S. A. DE C. V.**, de la presente resolución por alguno de los medios legales previstos por el Artículo 35 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, en caracter de representante legal de la empresa

**ATENTAMENTE**  
**EL TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA**



SECRETARIA DE MEDIO  
AMBIENTE Y RECURSOS  
NATURALES  
**MTR. RICARDO JAVIER CÁRDENAS GUTIÉRREZ.**

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES  
6 MAY 2025  
DESPACHADO  
OFICINA DE REPRESENTACION EN B.C.

- C.c.p.- LIC. JULIO CESAR GARCÍA VERDE - Titular de la Oficina de Impacto y Riesgo Ambiental. SEMARNAT. Ciudad de México.
- C.C.P.- ACT. GLORIA SANDOVAL SALAS.- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.
- C.C.P.- LIC. ALFONSO O. BLANCAFORT CAMARENA.- Titular de la Oficina de Representación 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

RJCG/PELR/evc

