



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

I.Nombre del Area que clasifica: Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Baja California.

II.Identificación del documento: Se elabora la versión pública de **AUTORIZACIÓN CAMBIO DE USO DE SUELO EN TERRENOS FORESTALES.**

III.Partes o secciones clasificadas: La parte concerniente al 1) Nombre, Domicilio Particular, Teléfono Particular y/o Correo Electrónico de Particulares.

IV. Fundamento legal y razones: Se clasifica como **información confidencial** con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la LGTAIP y 113, fracción I de la LFTAIP. Por las razones o circunstancias al tratarse de **datos personales** concernientes a una persona física identificada e identificable.

V. Firma del titular: RAMIRO ZARAGOZA GARCÍA

VI. Fecha, número e hipervínculo al acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública. ACTA_19_2022_SIPOT_3T_2022_FXXVII , en la sesión celebrada el 14 de OCTUBRE de 2022.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2022/SIPOT/ACTA_19_2022_SIPOT_3T_2022_FXXVII.pdf



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

Bitácora:02/DS-0892/12/21

Mexicali, Baja California, 27 de septiembre de 2022

Asunto: Autorización de cambio de uso
de suelo en terrenos forestales

CARLOS LEGARRETA PÉREZ
REPRESENTANTE LEGAL DE RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de Carlos Legarreta Pérez en su carácter de Representante Legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por una superficie de 136,647.0166 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **"Amanecer 2", en las Fracciones de los predios con Claves Catastrales DM-008-468, DM-008-469, DM-008-471, DM-008-479, DM-008-480 y DM-008-482, en Cueros de Venado**, con ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California, y

RESULTANDO

- I. Que mediante FORMATO FF-SEMARNAT-031 de fecha 08 de diciembre de 2021, recibido en esta Oficina de Representación el 16 de diciembre de 2021, Carlos Legarreta Pérez, en su carácter de Representante Legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de 136,647.0166 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **"Amanecer 2", en las Fracciones de los predios con Claves Catastrales DM-008-468, DM-008-469, DM-008-471, DM-008-479, DM-008-480 y DM-008-482, en Cueros de Venado**, con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California, adjuntando para tal efecto la siguiente documentación:

- 1.- Solicitud de Autorización de Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales, de fecha 08 de diciembre de 2021, presentada el día 16 de diciembre de 2021, suscrita por el C. CARLOS LEGARRETA PÉREZ, en su carácter de Representante Legal de la empresa "RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V."

- 2.- Copia de la identificación oficial del C. CARLOS LEGARRETA PÉREZ, Credencial para Votar no. 0735020006087 expedida por el INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL.

- 3.- Estudio Técnico Justificativo para Cambio de Uso de Suelo en Terreno Forestal, del proyecto denominado "CUSTF PARA USO INMOBILIARIO, AMPLIACIÓN AMANECER", con pretendida ubicación en los predios identificados como Rancho San Vicente con clave catastral DM-008/468, Fracción A-1 con clave catastral DM-008/469, Fracción A-2 con clave catastral DM-008/471, Fracción D con clave catastral DM-008/479, Fracción E con clave catastral DM-008/480, Fracción G con clave catastral DM-008/482, ubicados en el Paraje Cueros de Venado en la Delegación La Presa, Tijuana B.C., con superficie de 13-66-47.0166 ha, de un total de 37-71-47.5272 ha.

- 4.- Copia Certificada de la ESCRITURA 19,805 (DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCO), VOLUMEN 994 (NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO), de fecha 15 de agosto de 2007,



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

celebrada ante la fe del Lic. Felipe Colomo Castro, Notario Público número 24, Chihuahua, Chihuahua, misma que contiene la protocolización del Acta de Asamblea de la moral RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.

5.- Copia Certificada de la ESCRITURA 83,907 (OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SIETE), VOLUMEN 2,319 (DOS MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE), de fecha 22 de septiembre de 2017, celebrada ante la fe del Lic. Roberto Garzón Jiménez, Notario Público número 242, de la Ciudad de México, misma que contiene el otorgamiento de un poder general LIMITADO para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio limitado mismas que sólo podrán ser ejercidas por lo que respecta al cumplimiento de los fines del Fideicomiso de Desarrollo y Administración de Inmueble con derecho de reversión identificado con número "F/4220", otorgado por la moral denominada BANCO MONEX S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, a favor del C. CARLOS LEGARRETA PÉREZ.

6.- Copia Certificada de la ESCRITURA 169,943 (CIENTO SESENTA Y NEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES), VOLUMEN 5,255 (CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO), de fecha 20 de julio de 2017, celebrada ante la fe del Lic. Xavier Ibáñez Veramendi, Notario Público número 3, de la ciudad de Tijuana, Baja California, misma que contiene la protocolización del CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO Y ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES que celebran por una parte la moral denominada PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUSA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en su carácter de FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "A", por una segunda parte RUBA DESARROLLO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en su carácter de FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B" y por una tercera parte BANCO MONEX, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO en su carácter de FIDUCIARIO, cuyo objeto serán entre otros, los siguientes bienes inmuebles:

a) Fracción "A-1", resultante de la subdivisión de la fracción A la que a su vez resultante de la subdivisión de una fracción del predio rustico ubicado al sur de la presa Abelardo L. Rodríguez, con clave catastral DM-008-469, superficie de 600,000.00 m2, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con volante 2-17-66633, Folio Real 1141531.

b) Fracción "A-2", resultante de la subdivisión de la fracción A la que a su vez resultante de la subdivisión de una fracción del predio rustico ubicado al sur de la presa Abelardo L. Rodríguez, con clave catastral DM-008-810, superficie de 1000,000.00 M2, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con volante 2-17-66634, Folio Real 1141533.

c) Fracción "D", resultante de la subdivisión de una fracción del predio rustico ubicado al sur de la presa Abelardo L. Rodríguez, con clave catastral DM-008-479, superficie de 100,000.00 M², inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con volante 2-17-66640, Folio Real 1132898.

d) Fracción "E", resultante de la subdivisión de una fracción del predio rustico ubicado al sur de la presa Abelardo L. Rodríguez, con clave catastral DM-008-480, superficie de 1,132,889 M², inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con volante 2-17-66641, Folio Real 1132899.

e) Fracción "G-1", resultante de la subdivisión de la fracción G la que a su vez es resultante





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

de la subdivisión de una fracción del predio rustico ubicado al sur de la presa Abelardo L. Rodríguez, con clave catastral DM-008-482, superficie de 2,244,432.746 M², inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con volante 2-17-66645, Folio Real 1224391.

En cuya CLÁUSULA TERCERA y CUARTA se establece que el "FIDUCIARIO", (BANCO MONEX, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO), recibe la propiedad de los Inmuebles aportados por PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUSA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y en la CLÁUSULA NOVENA, se establece que RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V., se obliga a realizar todos los trámites necesarios y/o convenientes para la obtención de las Licencias y permisos necesarios para la urbanización de los Inmuebles descritos, ante todas las dependencias municipales, estatales y federales, así mismo, se establece que el FIDUCIARIO otorgará a las personas físicas que indique el FIDEICOMITENTE "B" los poderes generales limitados o especiales, para la obtención de las licencias y permisos a que se refiere el presente inciso, y en el inciso D), se establece que el mismo "FIDEICOMITENTE" B, adquiere la "posesión" de los inmuebles descritos, para que lleve a cabo la construcción y comercialización del desarrollo inmobiliario.

7.- Copia del pago de derechos realizado en el Banco HSBC S.A. de fecha 07 de diciembre de 2021, por la cantidad de \$3,745.00 TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO 00/100 M.N.), de conformidad con lo establecido en el Art. 194-M-III POR LA RECEPCIÓN, EVALUACIÓN Y DICTAMEN DE LOS ESTUDIOS TÉCNICOS JUSTIFICATIVOS Y, EN SU CASO, LA AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO EN TERRENOS FORESTALES conforme lo establecido en la Ley Federal de Derechos vigente.

- ii. Que mediante oficio N° DFBC/SGPA/UARRN/DSFS/1800/2022 de fecha 10 de agosto de 2022, esta Oficina de Representación, requirió a Carlos Legarreta Pérez, en su carácter de Representante Legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., información faltante del expediente presentado con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado **"Amanecer 2", en las Fracciones de los predios con Claves Catastrales DM-008-468, DM-008-469, DM-008-471, DM-008-479, DM-008-480 y DM-008-482, en Cueros de Venado**, con ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California, haciéndole la prevención que al no cumplir en tiempo y forma con lo solicitado, el trámite sería desechado, la cual se refiere a lo siguiente:

De la documentación legal:

El artículo 139 del Reglamento de la materia, exige la presentación del documento con el que se acredite la propiedad del predio a afectar o en su caso, la posesión o la legal disposición del mismo, para lo cual el promovente presentó Copia Certificada de la Escritura 169,943 (ciento sesenta y nueve mil novecientos cuarenta y tres), Volumen 5,255 (cinco mil doscientos cincuenta y cinco), de fecha 20 de julio de 2017, misma que contiene la protocolización del contrato de fideicomiso irrevocable de desarrollo y administración de inmuebles que celebran por una parte la moral denominada Proyectos y Construcciones Musa, Sociedad Anónima de Capital Variable en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario A, por una segunda parte Ruba Desarrollo, Sociedad Anónima de Capital Variable en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario B y por una tercera parte Banco Monex, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario, cuyo objeto serán entre otros, los siguientes bienes inmuebles:

YSG





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

a). Fracción A-1, resultante de la subdivisión de la Fracción A la que a su vez resultante de la subdivisión de una fracción del predio rustico ubicado al sur de la presa Abelardo L. Rodríguez, con clave catastral DM-008-469, superficie de 600,000.00 metros cuadrados, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con volante 2-17-66633, Folio Real 1141531.

b). Fracción A-2, resultante de la subdivisión de la Fracción A la que a su vez resultante de la subdivisión de una fracción del predio rustico ubicado al sur de la presa Abelardo L. Rodríguez, con clave catastral DM-008-810, superficie de 1000,000.00 metros cuadrados, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con volante 2-17-66634, Folio Real 1141533.

c). Fracción D, resultante de la subdivisión de una fracción del predio rustico ubicado al sur de la presa Abelardo L. Rodríguez, con clave catastral DM-008-479, superficie de 100,000.00 metros cuadrados, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con volante 2-17-66640, Folio Real 1132898.

d). Fracción E, resultante de la subdivisión de una fracción del predio rustico ubicado al sur de la presa Abelardo L. Rodríguez, con clave catastral DM-008-480, superficie de 1,132,889 metros cuadrados, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con volante 2-17-66641, Folio Real 1132899.

e). Fracción G-1, resultante de la subdivisión de la Fracción G, la que a su vez es resultante de la subdivisión de una fracción del predio rustico ubicado al sur de la presa Abelardo L. Rodríguez, con clave catastral DM-008-482, superficie de 2,244,432.746 metros cuadrados, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con volante 2-17-66645, Folio Real 1224391.

En cuya Cláusula Tercera y Cuarta se establece que el Fiduciario, (Banco Monex, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero), recibe la propiedad de los Inmuebles aportados por Proyectos y Construcciones Musa, Sociedad Anónima de Capital Variable, y en la Cláusula Novena, se establece que Ruba Desarrollos, Sociedad Anónima de Capital Variable, se obliga a realizar todos los trámites necesarios y/o convenientes para la obtención de las Licencias y permisos necesarios para la urbanización de los Inmuebles descritos, ante todas las dependencias municipales, estatales y federales, así mismo, se establece que el Fiduciario otorgará a las personas físicas que indique el Fideicomitente B los poderes generales limitados o especiales, para la obtención de las licencias y permisos a que se refiere el presente inciso, y en el inciso D), se establece que el mismo Fideicomitente B, adquiere la posesión de los inmuebles descritos, para que lleve a cabo la construcción y comercialización del desarrollo inmobiliario.

De lo anterior se colige que si bien acredita la legal disposición de los predios identificados como Fracción A-1, Fracción A-2, Fracción D y Fracción E, ubicados en el Paraje Cueros de Venado en la Delegación La Presa, Tijuana B.C., NO presenta documentación referente a los siguientes predios

a) Rancho San Vicente, con clave catastral DM-008-468 con superficie de 3,000,445.6810 metros cuadrados, del cual se pretenden afectar con el presente proyecto 47,542.6041 metros cuadrados.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

b) Fracción G, con superficie de 2,572,344.7130, con clave catastral DM-008-482, ya que el predio que en el documento en comento posee la referida clave catastral es la Fracción G-1, con superficie de 2,244,432.746 metros cuadrados, por lo que NO acredita la propiedad o posesión de la superficie de 2,572,344.7130, identificada en el Estudio Técnico Justificado, donde se pretenden afectar la superficie de 26,373.5346 metros cuadrados.

Por lo anterior tenemos que el promovente NO CUMPLE con este requisito, por lo que deberá presentar dicha documentación.

- III. Que mediante ESCRITO S/N de fecha 11 de agosto de 2022, recibido en esta Oficina de Representación el día 11 de agosto de 2022, Carlos Legarreta Pérez, en su carácter de Representante Legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., remitió la información faltante que fue solicitada mediante oficio N° DFBC/SGPA/UARRN/DSFS/1800/2022 de fecha 10 de agosto de 2022, la cual cumplió con lo requerido.
- IV. Que mediante oficio N° DFBC/SGPA/UARRN/DSFS/1652/22 de fecha 27 de julio de 2022 recibido el 28 de julio de 2022, esta Oficina de Representación, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado **"Amanecer 2", en las Fracciones de los predios con Claves Catastrales DM-008-468, DM-008-469, DM-008-471, DM-008-479, DM-008-480 y DM-008-482, en Cueros de Venado**, con ubicación en el o los municipio(s) Tijuana en el estado de Baja California.
- v. Que mediante oficio A2203557MX de fecha 31 de agosto de 2022, recibido en esta Oficina de Representación el día 02 de septiembre de 2022, el Consejo Estatal Forestal envió la opinión técnica de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado **"Amanecer 2", en las Fracciones de los predios con Claves Catastrales DM-008-468, DM-008-469, DM-008-471, DM-008-479, DM-008-480 y DM-008-482, en Cueros de Venado**, con ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California donde se desprende lo siguiente:

De la opinión del Consejo Estatal Forestal

Viene enlistada el levantamiento de especies forestales, sin embargo, no viene citada ni mencionada aquellas especies de protección especial dentro del polígono a trabajar, además que no hay un plan de rescate de dichas especies.

Por parte de esta Oficina de Representación de la SEMARNAT se aclara, que en el Anexo 3 del estudio técnico justificativo viene el Programa de Rescate de las especies que se encuentran dentro del polígono solicitado para cambio de uso del suelo en terreno forestal, mismo donde se indica el programa de trabajo, las especies a rescatar, el manejo de ejemplares, su evaluación y monitoreo; por lo que con dicha información se subsana esta observación.

- VI. Que mediante oficio N° DFBC/SGPA/UARRN/DSFS/203/2022 de fecha 08 de febrero de 2022 esta Oficina de Representación notificó a Carlos Legarreta Pérez en su carácter de Representante Legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. que se llevaría a cabo la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto denominado **"Amanecer 2", en las Fracciones de los predios con Claves Catastrales DM-008-468, DM-008-469, DM-008-471, DM-008-479, DM-008-480 y DM-008-482, en Cueros de Venado** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California atendiendo lo siguiente:



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

- Que la superficie, datos de ubicación del predio y tipo de vegetación forestal que se pretenden afectar no difieran de lo establecido en el estudio técnico justificativo, en caso de que la información difiera o no corresponda, precisar lo necesario.
- Que no exista inicio de obras que haya implicado cambio de uso de suelo forestal en la superficie solicitada, en su caso, indicar la ubicación, tipos de vegetación y superficie involucrada.
- Si las especies de flora que se removerán corresponden a las indicadas en el estudio técnico justificativo.
- Que los volúmenes por especie de las materias primas forestales que serán removidas dentro de las áreas sujetas a cambio de uso de suelo de terrenos forestales corresponda con la estimación reportada en el estudio técnico justificativo.
- El estado de conservación de la vegetación forestal que se pretende afectar, precisando si corresponde a vegetación primaria o secundaria y si ésta se encuentra en proceso de recuperación, en proceso de degradación o en buen estado de conservación.
- Que la superficie donde se ubicará el proyecto no haya sido afectada por algún incendio forestal, en caso contrario, indicar la superficie involucrada.
- Si existen especies de flora y fauna bajo alguna categoría de riesgo clasificadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, además de las establecidas en el estudio técnico justificativo, reportar el nombre común y científico a nivel de género y especie.
- Que las medidas de mitigación de impactos sobre los recursos forestales, la flora y la fauna silvestres contempladas para el desarrollo del proyecto sean las adecuadas o, en su caso, cuáles serían las que propone el personal técnico.
- Si el desarrollo del proyecto es ambientalmente viable, teniendo en consideración la aplicación de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el estudio técnico justificativo.
- Si en el área donde se llevará a cabo el proyecto existen tierras frágiles, en su caso, indicar su ubicación, características y las acciones necesarias para su protección.
- Si los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto corresponden a los manifestados en el estudio técnico justificativo, en caso contrario, precisar lo necesario.
- Que las coordenadas UTM que delimitan las áreas sujetas a cambio de uso de suelo de terrenos forestales correspondan a las manifestadas en el estudio técnico justificativo.

vii. Que derivado de la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales realizada por el personal técnico de la Oficina de Representación y de acuerdo al acta circunstanciada levantada el día 08 de Febrero de 2022 y firmada por el promovente y/o su representante se observó lo siguiente:

Del informe de la Visita Técnica





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

- 1.- Los datos de ubicación y vegetación que se pretenden afectar son los establecidos en el estudio técnico justificativo.
- 2.- Hasta el momento de la visita no existen inicios que impliquen el cambio de uso de suelo solicitado.
- 3.- Las especies de flora que se removerán corresponden a los indicados en el estudio técnico justificativo, con especial atención al Ferocactus viridescens que será rescatado al área de conservación.
- 4.- Las superficies solicitadas no han sido afectadas por incendios forestales.
- 5.- Existen individuos de Ferocactus viridescens, la cual se encuentra dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.
- 6.- Las medidas de mitigación de los impactos propuestos, son adecuados para el proyecto y sitio.
- 7.- El proyecto es ambientalmente viable.
- 8.- No se encuentran tierras frágiles en los sitios propuestos para el cambio de uso del suelo en terreno forestal.
- 9.- Los sitios visitados son congruentes a los presentados en planos del estudio técnico justificativo; en escritorio se confirmaran las superficies graficando las coordenadas.
- 10.- No se avistaron especies de fauna que se encuentren dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.
- 11.- La vegetación presenta es secundaria y en algunas pequeñas áreas es de tipo chaparral en buen estado de conservación.
- 12.- Una vez concluido la visita se procedió a levantar el acta correspondiente.

VIII. Que mediante oficio N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1972/22 de fecha 24 de agosto de 2022, esta Oficina de Representación, con fundamento en los artículos 2 fracción I, 3 fracción II, 7 fracción XXVIII, 10 fracción XXX, 14 fracción XI, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 139, 140 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 139, 141, 143, 144 y 152 de su Reglamento; en los Acuerdos por los que se establecen los niveles de equivalencia para la compensación ambiental por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, los criterios técnicos y el método que deberá observarse para su determinación y en los costos de referencia para la reforestación o restauración y su mantenimiento, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 28 de septiembre de 2005 y 31 de julio de 2014 respectivamente, notificó a Carlos Legarreta Pérez en su carácter de Representante Legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., que como parte del procedimiento para expedir la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, debería depositar ante el Fondo Forestal Mexicano, la cantidad de **\$707,957.43 (setecientos siete mil novecientos cincuenta y siete pesos 43/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 50.56 hectáreas con vegetación de Matorral desértico rosetófilo, preferentemente en el estado de Baja California.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

- IX. Que mediante ESCRITO RUBA-PR-136-22 de fecha 07 de septiembre de 2022, recibido en esta Oficina de Representación el día 07 de septiembre de 2022, Carlos Legarreta Pérez en su carácter de Representante Legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **\$ 707,957.43 (setecientos siete mil novecientos cincuenta y siete pesos 43/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 50.56 hectáreas con vegetación de Matorral desértico rosetófilo, preferentemente en el estado de Baja California.

Que con vista en las constancias y actuaciones de procedimiento arriba relacionadas, las cuales obran agregadas al expediente en que se actúa; y

CONSIDERANDO

- I. Que esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es competente para dictar la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 34 y 35 fracción XIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- II. Que la vía intentada por el interesado con su escrito de mérito, es la procedente para instaurar el procedimiento de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, conforme a lo establecido en los artículos 10 fracción XXX, 14 fracción XI, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 y 100 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como de los artículos 139, 141, 143, 144 y 152 de su Reglamento.
- III. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos por los artículos 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como 139 y 141 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, esta Unidad Administrativa se avocó a la revisión de la información y documentación que fue proporcionada por el promovente, mediante sus escritos de solicitud y subsecuentes, considerando lo siguiente:

1.- Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos en el artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, párrafos segundo y tercero, esta disposición establece:

Artículo 15...

Las promociones deberán hacerse por escrito en el que se precisará el nombre, denominación o razón social de quién o quiénes promuevan, en su caso de su representante legal, domicilio para recibir notificaciones así como nombre de la persona o personas autorizadas para recibirlas, la petición que se formula, los hechos o razones que dan motivo a la petición, el órgano administrativo a que se dirigen y lugar y fecha de su emisión. El escrito deberá estar firmado por el interesado o su representante legal, a menos que no sepa o no pueda firmar, caso en el cual se imprimirá su huella digital.

El promovente deberá adjuntar a su escrito los documentos que acrediten su personalidad, así como los que en cada caso sean requeridos en los ordenamientos respectivos.

Con vista en las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, párrafo segundo y tercero fueron satisfechos mediante FORMATO FF-SEMARNAT-031 de fecha 08 de Diciembre de 2021, el cual fue signado por Carlos Legarreta Pérez, en su carácter de





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

Representante Legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., dirigido al Delegado Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el cual solicita la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por una superficie de 136647.0166 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **"Amanecer 2", en las Fracciones de los predios con Claves Catastrales DM-008-468, DM-008-469, DM-008-471, DM-008-479, DM-008-480 y DM-008-482, en Cueros de Venado**, con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California.

2.- Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos en el artículo 139 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (RLGDFS), que dispone:

Artículo 139. Para solicitar la autorización de Cambio de uso del suelo en Terrenos forestales, el interesado presentará la solicitud mediante el formato que para tal efecto expida la Secretaría, el cual deberá contener, por lo menos, lo siguiente:

I. Nombre o denominación o razón social, así como domicilio, número telefónico y correo electrónico del solicitante;

II. Lugar y fecha;

III. Datos de ubicación del predio o Conjunto de predios, y

IV. Superficie forestal solicitada para el Cambio de uso de suelo y el tipo de vegetación por afectar identificada conforme a la Clasificación del Uso de Suelo y Vegetación del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

A la solicitud a que se refiere el párrafo anterior, se deberá anexar lo siguiente:

I. Copia simple de la identificación oficial del solicitante;

II. Original o copia certificada del instrumento con el cual se acredite la personalidad del representante legal o de quien solicite el Cambio de uso de suelo a nombre del propietario o poseedor del predio, así como copia simple para su cotejo;

III. Original o copia certificada del título de propiedad, debidamente inscrito en el registro público que corresponda o, en su caso, del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar actividades que impliquen el Cambio de uso del suelo en Terrenos forestales, así como copia simple para su cotejo; IV. Tratándose de ejidos o comunidades agrarias, deberá presentarse original o copia certificada del acta de asamblea de conformidad con la Ley Agraria en la que conste el acuerdo de Cambio del uso del suelo en el terreno respectivo, y V. El estudio técnico justificativo, en formato impreso y electrónico o digital. Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 139, párrafo primero del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, éstos fueron satisfechos mediante la presentación del formato de solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales FF-SEMARNAT-030, debidamente requisitado y firmado por el interesado, donde se asientan los datos que dicho párrafo señala.

Por lo que corresponde al requisito establecido en el citado artículo 139 fracción V del RLGDFS, consistente en presentar el estudio técnico justificativo del proyecto en cuestión, éste fue





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

satisfecho mediante el documento denominado estudio técnico justificativo que fue exhibido por el interesado adjunto a su solicitud de mérito, el cual se encuentra firmado por Carlos Legarreta Pérez, en su carácter de Representante Legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., así como por ING. CARLOS ZEREGA LEGASPY en su carácter de responsable técnico de la elaboración del mismo, quien se encuentra inscrito en el Registro Forestal Nacional como prestador de servicios técnicos forestales en el Lib. BC T-UI Vol. 1 Núm. 3.

Por lo que corresponde al requisito previsto en el citado artículo 139 fracciones III y IV del RLGDFS, consistente en presentar original o copia certificada del título de propiedad, debidamente inscrito en el registro público que corresponda o, en su caso, del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar actividades que impliquen el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, éstos quedaron satisfechos en el presente expediente con los siguientes documentos:

1.- Solicitud de Autorización de Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales, de fecha 08 de diciembre de 2021, presentada el día 16 de diciembre de 2021, así como escrito de la información complementaria presentada el 11 de agosto de 2022, ambas suscritas por el C. CARLOS LEGARRETA PÉREZ, en su carácter de Representante Legal de la empresa "RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.".

2. Copia de la identificación oficial del C. CARLOS LEGARRETA PÉREZ, Credencial para Votar no. 0735020006087 expedida por el INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL.

3. Estudio Técnico Justificativo para Cambio de Uso de Suelo en Terreno Forestal, del proyecto denominado "CUSTF PARA USO INMOBILIARIO, AMPLIACIÓN AMANECER", con pretendida ubicación en los predios identificados como Rancho San Vicente con clave catastral DM-008/468, Fracción A-1 con clave catastral DM-008/469, Fracción A-2 con clave catastral DM-008/471, Fracción D con clave catastral DM-008/479, Fracción E con clave catastral DM-008/480, Fracción G con clave catastral DM-008/482, ubicados en el Paraje Cueros de Venado en la Delegación La Presa, Tijuana B.C., con superficie de 13-66-47.0166 ha, de un total de 37-71-47.5272 ha., haciendo la aclaración dentro de la información complementaria presentada con fecha 11 de agosto de 2022, que el cambio de uso de suelo solicitado se realizará en los siguientes predios:

A-1 (Clave Catastral: DM-008-469)

A-2 (Clave Catastral: DM-008-471)

D (Clave Catastral: DM-008-479)

E (Clave Catastral: DM-008-480)

G1 (Clave Catastral: DM-008-482)

A1 (Clave Catastral: DM-008-468)

Señalando que los mismos fueron aportados al fideicomiso, entre otros predios, y que posteriormente fueron subdivididos por así convenir a sus intereses, y además fueron renombrados para mejor identificación en sus proyectos, por lo que en el Estudio Técnico Justificativo se identificaron de la forma siguiente:

A1 (Clave Catastral: DM-008-469)

A-2-A (Clave Catastral: DM-008-471)





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

A-2-B (Clave Catastral: DM-008-494)

D-1 (Clave Catastral: DM-008-479)

D-2 (Clave Catastral: DM-008-495)

E-1 (Clave Catastral: DM-008-480)

E-2 (Clave Catastral: DM-008-496)

G-1-A (Clave Catastral: DM-008-482)

G-1-B (Clave Catastral: DM-008-497)

G-1-C (Clave Catastral: DM-008-498)

A-1-A (Clave Catastral: DM-008-468)

A-1-B (Clave Catastral: DM-008-493)

4.- Copia Certificada de la ESCRITURA 19,805 (DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCO), VOLUMEN 994 (NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO), de fecha 15 de agosto de 2007, celebrada ante la fe del Lic. Felipe Colomo Castro, Notario Público número 24, Chihuahua, misma que contiene la protocolización del Acta de Asamblea de la moral RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.

5.- Copia Certificada de la ESCRITURA 55,648 (CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO), VOLUMEN 2,319 (DOS MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE), de fecha 20 de diciembre de 2013, celebrada ante la fe del Lic. Oscar Cayetano Becerra Tucker, Notario Público número 28, de Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua, misma que contiene el otorgamiento de un poder Y MANDATO general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio limitado, otorgado por la moral denominada RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V., a favor del C. CARLOS LEGARRETA PÉREZ.

6.- Copia Certificada de la ESCRITURA 83,907 (OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SIETE), VOLUMEN 2,319 (DOS MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE), de fecha 22 de septiembre de 2017, celebrada ante la fe del Lic. Roberto Garzón Jiménez, Notario Público número 242, de la Ciudad de México, misma que contiene el otorgamiento de un poder general LIMITADO para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio limitado mismas que sólo podrán ser ejercidas por lo que respecta al cumplimiento de los fines del Fideicomiso de Desarrollo y Administración de Inmueble con derecho de reversión identificado con número "F/4220", otorgado por la moral denominada BANCO MONEX S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, a favor del C. CARLOS LEGARRETA PÉREZ.

7.- Copia Certificada de la ESCRITURA 169,943 (CIENTO SESENTA Y NEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES), VOLUMEN 5,255 (CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO), de fecha 20 de julio de 2017, celebrada ante la fe del Lic. Xavier Ibáñez Veramendi, Notario Público número 3, de la ciudad de Tijuana, Baja California, misma que contiene la protocolización del CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO Y ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES que celebran por una parte la moral denominada PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUSA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en su carácter de FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "A", por una segunda parte RUBA DESARROLLOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en su carácter de





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B" y por una tercera parte BANCO MONEX, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO en su carácter de FIDUCIARIO, cuyo objeto serán entre otros, los siguientes bienes inmuebles:

Fracción "A-1", resultante de la subdivisión de la fracción A la que a su vez resultante de la subdivisión de una fracción del predio rustico ubicado al sur de la presa Abelardo L. Rodríguez, con clave catastral DM-008-469, superficie de 600,000.00 m², inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con volante 2-17-66633, Folio Real 1141531.

Fracción "A-2", resultante de la subdivisión de la fracción A la que a su vez resultante de la subdivisión de una fracción del predio rustico ubicado al sur de la presa Abelardo L. Rodríguez, con clave catastral DM-008-471, superficie de 1000,000.00 M², inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con volante 2-17-66634, Folio Real 1141533.

Fracción "D", resultante de la subdivisión de una fracción del predio rustico ubicado al sur de la presa Abelardo L. Rodríguez, con clave catastral DM-008-479, superficie de 100,000.00 M², inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con volante 2-17-66640, Folio Real 1132898.

Fracción "E", resultante de la subdivisión de una fracción del predio rustico ubicado al sur de la presa Abelardo L. Rodríguez, con clave catastral DM-008-480, superficie de 1,132,889 M², inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con volante 2-17-66641, Folio Real 1132899.

Fracción "G-1", resultante de la subdivisión de la fracción G la que a su vez es resultante de la subdivisión de una fracción del predio rustico ubicado al sur de la presa Abelardo L. Rodríguez, con clave catastral DM-008-482, superficie de 2,244,432.746 M², inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con volante 2-17-66645, Folio Real 1224391.

Fracción "A-1", resultante de la de la subdivisión de la fracción del predio rustico ubicado al sur de la presa Abelardo L. Rodríguez, con clave catastral DM-008-468, superficie de 638,817.346 m², inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con volante 2-17-66635, Folio Real 1224407.

En cuya CLÁUSULA TERCERA y CUARTA se establece que el "FIDUCIARIO", (BANCO MONEX, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO), recibe la propiedad de los Inmuebles aportados por PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUSA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y en la CLÁUSULA NOVENA, se establece que RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V., se obliga a realizar todos los trámites necesarios y/o convenientes para la obtención de las Licencias y permisos necesarios para la urbanización de los Inmuebles descritos, ante todas las dependencias municipales, estatales y federales, así mismo, se establece que el FIDUCIARIO otorgará a las personas físicas que indique el FIDEICOMITENTE "B" los poderes generales limitados o especiales, para la obtención de las licencias y permisos a que se refiere el presente inciso, y en el inciso D), se establece que el mismo "FIDEICOMITENTE" B, adquiere la "posesión" de los inmuebles descritos, para que lleve a cabo la construcción y comercialización del desarrollo inmobiliario.

8.- Copia del pago de derechos realizado en el Banco HSBC S.A. de fecha 07 de diciembre de 2021, por la cantidad de \$3,745.00 (TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO 00/100 M.N.), de conformidad con lo establecido en el Art. 194-M-III POR LA RECEPCIÓN, EVALUACIÓN Y DICTAMEN DE LOS ESTUDIOS TÉCNICOS JUSTIFICATIVOS Y, EN SU CASO, LA AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO EN TERRENOS FORESTALES.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de contenido del estudio técnico justificativo, los cuales se encuentran establecidos en el artículo 141 del RLGDFS, que dispone:

Artículo 141. Los estudios técnicos justificativos a que se refiere el artículo 93 de la Ley, deberán contener, por lo menos, lo siguiente:

I. Descripción del o los usos que se pretendan dar al terreno;

II. Ubicación y superficie total del o los polígonos donde se pretenda realizar el Cambio de uso del suelo en los Terrenos forestales, precisando su localización geográfica en los planos del predio correspondiente, los cuales estarán georeferenciados y expresados en coordenadas UTM;

III. Descripción de los elementos físicos y biológicos de la Cuenca hidrográfica, subcuenca y microcuenca, donde se encuentra ubicada la superficie solicitada incluyendo clima, tipos de suelo, topografía, hidrografía, geología y la composición y estructura florística por tipos de vegetación y composición de grupos faunísticos;

IV. Descripción de las condiciones del área sujeta a Cambio de uso de suelo en Terrenos forestales, que incluya clima, tipos de suelo, pendiente media, relieve, hidrografía y tipos de vegetación y de fauna;

V. Un análisis comparativo de la composición florística y faunística del área sujeta a Cambio de uso de suelo en Terrenos forestales con relación a los tipos de vegetación del ecosistema de la cuenca, subcuenca o microcuenca hidrográfica, que permita determinar el grado de afectación por el Cambio de uso de suelo en Terrenos forestales;

VI. Un análisis comparativo de las tasas de erosión de los suelos, así como la calidad, captación e infiltración del agua, en el área solicitada respecto a las que se tendrían después de la remoción de la Vegetación forestal;

VII. Estimación del volumen en metros cúbicos, por especie y por predio, de las Materias primas forestales derivadas del Cambio de uso del suelo;

VIII. Plazo propuesto y la programación de las acciones para la ejecución del Cambio de uso de suelo;

IX. Propuesta de programa de rescate y reubicación de especies de flora y fauna que pudieran resultar afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, en caso de autorizarse el Cambio de uso de suelo;

X. Medidas de prevención y mitigación por la afectación sobre los Recursos forestales, el suelo, el agua, la flora y fauna silvestres aplicables durante las distintas etapas de desarrollo del Cambio de uso de suelo;

XI. Servicios ambientales que serán afectados por el Cambio de uso de suelo propuesto;

XII. Análisis que demuestren que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados por el Cambio del uso de suelo se mantenga;





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

XIII. Datos de inscripción en el Registro del Prestador de Servicios forestales que haya elaborado el estudio, y del que estará a cargo de la ejecución del Cambio de uso de suelo;

XIV. Aplicación de los criterios establecidos en los programas de ordenamiento ecológico del territorio en sus diferentes categorías, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones jurídicas aplicables, y

XV. Los demás requisitos que establezcan otras disposiciones jurídicas.

La propuesta de programa a que se refiere la fracción IX del presente artículo deberá incluir el nombre de las especies a rescatar, la densidad de plantación, el Plano georeferenciado del sitio donde serán reubicadas dentro del ecosistema afectado, preferentemente en áreas vecinas o cercanas a donde se realizarán los trabajos de Cambio de uso de suelo, así como las acciones que aseguren al menos un ochenta por ciento de supervivencia de las referidas especies, los periodos de ejecución de dichas acciones y de su mantenimiento.

Para efectos de lo previsto en la fracción XIV del presente artículo, los interesados identificarán los criterios de los programas de ordenamiento ecológico que emitan las autoridades competentes de los tres órdenes de gobierno, atendiendo al uso que se pretende dar al Terreno forestal.

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 141 del RLGDFS, fueron satisfechos por el interesado en la información vertida en el estudio técnico justificativo entregado en esta Oficina de Representación, mediante FORMATO FF-SEMARNAT-031 y la información faltante con ESCRITO S/N, de fechas 08 de Diciembre de 2021 y 11 de Agosto de 2022, respectivamente.

Por lo anterior, con base en la información y documentación que fue proporcionada por el interesado, esta autoridad administrativa tuvo por satisfechos los requisitos de solicitud previstos por los artículos 139 y 141 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como la del artículo 15, párrafos segundo y tercero de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

- IV. Que con el objeto de resolver lo relativo a la demostración de los supuestos normativos que establece el artículo 93, párrafo primero, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, de cuyo cumplimiento depende la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales solicitada, esta autoridad administrativa se avocó al estudio de la información y documentación que obra en el expediente, considerando lo siguiente:

El artículo 93, párrafo primero, de la LGDFS, establece:

ARTÍCULO 93. La Secretaría autorizará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales por excepción, previa opinión técnica de los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate y con base en los estudios técnicos justificativos cuyo contenido se establecerá en el Reglamento, los cuales demuestren que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga, y que la erosión de los suelos, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal.

De la lectura de la disposición anteriormente citada, se desprende que a esta autoridad administrativa sólo le está permitido autorizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales,





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

por excepción, cuando el interesado demuestre a través de su estudio técnico justificativo, que se actualizan los supuestos siguientes:

1. *Que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga,*
2. *Que la erosión de los suelos se mitigue,*
3. *Que la capacidad de almacenamiento de carbono se mitigue y*
4. *Que el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitigue.*

En tal virtud, con base en el análisis de la información técnica proporcionada por el interesado, se entra en el examen de los cuatro supuestos arriba referidos, en los términos que a continuación se indican:

1. Por lo que corresponde al **primero de los supuestos**, referente a la obligación de demostrar que **la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo se desprende información contenida en diversos apartados del mismo, consistente en que:

Índices de diversidad Flora.

De acuerdo a los análisis de diversidad de los predios involucrados, es decir, el sistema ambiental y el predio sujeto a CUSTF, se determinó que la alteración de dicha zona no modificaría el sistema ambiental. Los índices de diversidad mostraron que el predio sujeto a CUSTF tiene una mayor diversidad que durante el muestreo del sistema ambiental.

Índice de diversidad de Shannon (Predio CUSTF). $H = 2.5904$

Índice de diversidad de Shannon (Sistema Ambiental): $H = 2.5146$

La diferencia de valores resulta del número de muestreos tanto del de sistema ambiental y la de predio no son las mismas, ya que en se muestreo 6 puntos en sistema ambiental y el predio sujeto a CUS 10 muestreos, Sin embargo, al momento de extrapolar los valores con los de la superficie del Sistema Ambiental, se puede intuir que la vegetación nativa aún se conserva. También se pretende realizar actividades de rescate dentro del predio sujeto a CUS de aquellas especies que estén clasificadas como amenazadas o en peligro de conservación.

Índices de diversidad Fauna.

De acuerdo al índice de diversidad, existe un valor mayor dentro del predio sujeto a CUS, ya que la superficie de muestreo para fauna fue mayor para el sistema ambiental que para el predio de estudio, por lo que los valores son menores. Sin embargo, en el caso de la fauna, el grupo de mamíferos tuvieron mayor diversidad ya que se presenta ganado en el área de estudio.

Índice de diversidad de Shannon (Predio CUSTF). $H = 2.1049$

Índice de diversidad de Shannon (Sistema Ambiental): $H = 2.0872$

Con base en los razonamientos arriba expresados y en los expuestos por el promovente, esta





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

autoridad administrativa considera que se encuentra acreditada la primera de las hipótesis normativas establecidas por el artículo 93 párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstos ha quedado técnicamente demostrado que el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en cuestión, mantiene la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados

2.- Por lo que corresponde al **segundo de los supuestos**, referente a la obligación de demostrar que **la erosión de los suelos se mitigue**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo, se desprende información contenida en diversos apartados del mismo, consistente en que:

Para estimar la erosión en el predio antes y después de realizar el cambio de uso del suelo, se utilizó el software ArcMAP 10.5, para lo cual se prepararon las capas en formato ráster, con un tamaño de celda de 5 metros. La operación matemática la realizó el software mediante el raster calculator, disponible en el módulo Spatial analyst tools.

Se concluyó que el 37.31 % del predio presenta unas tasas de erosión actual que van de leves a nulos, siendo que el 22.07% no presenta tasas de erosión neta, en tanto que el 50.62% presenta tasas graves a extremas, siendo esta última del 16.66%.

Por lo anterior, con base en los razonamientos arriba expresados, esta autoridad administrativa considera que se encuentra acreditada la segunda de las hipótesis normativas establecidas por el artículo 93, párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto a que, con éstos ha quedado técnicamente demostrado que con el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en cuestión, **la erosión de los suelos se mitiga**.

3.- Por lo que corresponde al **tercero de los supuestos** arriba referidos, relativo a la obligación de demostrar que **la capacidad de almacenamiento de carbono se mitigue**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo se desprende lo siguiente:

De acuerdo al informe Captura de carbono en los suelos -Carbon sequestration in soils- (Joyce Edith Hernández, David Tirado Torres, R. Ícela Beltrán Hernández). La captura de carbono en el suelo comprende la interacción del elemento con aquellos factores que pueden influir en la modificación de las características del suelo a través del tiempo, tales como las condiciones ambientales del lugar y los componentes que conforman su estructura o que están íntimamente ligados a ella. Por lo tanto, la estimación del potencial de captura de carbono en suelos considera dos aspectos primordiales: la existencia original de carbono y los cambios en las existencias del mismo.

El contenido de carbono en el suelo depende de los factores relacionados con su formación, pero puede modificarse por los cambios en su uso y manejo. Los factores climáticos y los factores del suelo permiten explicar el almacenamiento del carbono en largos periodos, mientras que el uso del suelo y los cambios de vegetación son considerados en periodos más cortos. Las grandes diferencias en la existencia de carbono entre diferentes zonas ecológicas se presentan en relación a la temperatura y la lluvia, variando de 4 kg/m² en las zonas áridas, de 8 a 10 kg/m² en las zonas tropicales y de 21 a 24 kg/m² en las regiones polares o boreales (Lal et al., 1998).

Considerado el dato de 4 kg/m² correspondiente a la zona árida, para el total de la superficie sujeta a CUSTF resultaría la captura de carbono de 137.38 ton anuales.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

Por lo anterior, con base en los razonamientos arriba expresados, esta autoridad administrativa considera que se encuentra acreditada la segunda de las hipótesis normativas establecidas por el artículo 93, párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto a que, con éstos ha quedado técnicamente demostrado que con el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en cuestión, **la capacidad de almacenamiento se mitiga.**

4.- Por lo que corresponde al **cuarto de los supuestos** arriba referidos, relativo a la obligación de demostrar que **el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo se desprende lo siguiente:

Como se puede observar en el estudio técnico justificativo, de acuerdo a lo estimado, derivado de la poca precipitación y las altas temperaturas de la zona, en el suelo actual, es positiva la infiltración, lo que será negativa con el uso urbano. anuales, donde hay una homogeneidad aparente en la precipitación y la temperatura a lo largo del año.

La realidad es que, aunque son pocas las lluvias, el volumen puede ser importante en cada una de ellas lo que, obligadamente, permite la infiltración de parte de la precipitación y, en los meses fríos, las bajas temperaturas retrasan su evapotranspiración.

Por lo anterior, con base en las consideraciones arriba expresadas, esta autoridad administrativa estima que se encuentra acreditada la cuarta de las hipótesis normativas que establece el artículo 93, párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstos ha quedado técnicamente demostrado que con el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en cuestión, **el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiga.**

- v. Que en cumplimiento de la obligación que a esta autoridad administrativa le impone lo dispuesto por el artículo 93, párrafos segundo y tercero, de la LGDFS, esta autoridad administrativa se abocó al estudio de la información y documentación que obra en el expediente, observándose lo siguiente:

El artículo 93, párrafos, segundo y tercero, establecen:

En las autorizaciones de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, la Secretaría deberá dar respuesta debidamente fundada y motivada a las opiniones técnicas emitidas por los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate.

Las autorizaciones que se emitan deberán integrar un programa de rescate y reubicación de especies de la flora y fauna afectadas y su adaptación al nuevo hábitat conforme lo establezca en el Reglamento. Dichas autorizaciones deberán sujetarse a lo que, en su caso, dispongan los programas de ordenamientos ecológicos correspondientes, las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables. Tratándose de terrenos ubicados en territorios indígenas, la autorización de cambio de uso de suelo además deberá acompañarse de medidas de consulta previa, libre, informada, culturalmente adecuada y de buena fe, en los términos de la legislación aplicable.

1.- En lo que corresponde a la opinión del Consejo Estatal Forestal, recibida mediante escrito A2203557MX de fecha 31 de agosto de 2022, el Consejo Estatal Forestal del estado de Baja California, remitió la minuta en la que se manifiesta y emite la siguiente observación: Viene enlistada el levantamiento de especies forestales, sin embargo, no viene citada ni mencionada aquellas especies de protección especial dentro del polígono a trabajar, además que no hay un





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

plan de rescate de dichas especies.

2.- En lo que corresponde a los programas de rescate y reubicación de las especies de la flora y la fauna, los programas de ordenamiento ecológicos correspondientes, las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones, se manifestó y comprometió a lo siguiente:

Programa de rescate y reubicación de especies de la flora.

Al respecto, y para dar cumplimiento a lo que establece el párrafo antes citado, el promovente manifiesta que se llevará a cabo un programa de rescate y reubicación de flora silvestre, con base a los datos específicos en el artículo 141 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, dicho programa se anexa al presente Resolutivo.

Programa de rescate y reubicación de especies.

Las especies a rescatar se localizan dentro del polígono de estudio solicitado CUST, donde se realizarán actividades de desmonte. Uno de los criterios a considerar es la edad y el tamaño del ejemplar, ya que los ejemplares adultos tienen un porcentaje menor de éxito a la hora de realizar el trasplante, debido a que tienen un sistema radicular completamente desarrollado y extendido por el suelo, una actividad de rescate para estos ejemplares involucra el uso de maquinaria pesada para evitar el corte o la exposición de raíces al sol, de tal manera que el ejemplar se pueda trasladar con su sistema de raíces intacto y protegido por sustrato.

Debido a esto, se han considerado tres métodos de rescate para cumplir con el objetivo de compensar la pérdida de biomasa durante las actividades de la construcción de la planta de tratamiento y así aumentar las probabilidades de sobrevivencia de los ejemplares vegetales. A continuación, se describen los métodos contemplados.

Ejemplares completos: Se hará la remoción de ejemplares completos, solo de aquellos que estén en etapa juvenil o que tengan una talla pequeña. Esto se debe a que generalmente la talla del individuo es similar al tamaño de la raíz, lo que da la oportunidad de remover todo el ejemplar sin exponer la raíz a la luz o dañándola.

Colecta de semilla: Localizar individuos con fruto o semilla, colectarla, limpiarla, seleccionarla y realizar las actividades de germinación en las instalaciones adecuadas, para posteriormente propagar y obtener plántulas de las especies del predio que serán utilizadas para forestar o replazar los individuos que no sobrevivan al trasplante. En esta técnica se pueden incluir individuos adultos.

Colecta de esqueje: Junto con la colecta de semilla, se realizarán cortes en los individuos para la extracción de esquejes y aplicar otra técnica de propagación. Se cortarán fragmentos de 5 a 10 cm de largo, se trasladarán a las instalaciones de vivero y se le dará mantenimiento hasta que genere raíces y se desarrolle. En esta técnica se pueden incluir individuos adultos.

La especie *Ferocactus viridescens* se considera una prioridad el rescate del total de ejemplares presentes, ya que esta se encuentra catalogada bajo protección especial de acuerdo a Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.

Programa de Ordenamiento Ecológico de Baja California.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

Según el Programa de Ordenamiento Ecológico del estado de Baja California, el área del proyecto se encuentra ubicada en la UGA 2.a denominada como Urbano, en la cual aplica la Política de Aprovechamiento Sustentable.

Esta política tiene por objeto mantener la integridad funcional del territorio, proporcionando criterios de regulación ecológica para que la utilización de los recursos naturales genere el menor impacto al medio ambiente urbano o productivo y que pueden poner peligro el equilibrio de los ecosistemas, provocando un deterioro ambiental y disminuyendo la calidad de vida de la población en general.

- VI. Que en cumplimiento de la obligación que a esta autoridad le impone lo dispuesto por el artículo 97 de la LGDFS, esta autoridad administrativa se abocó al estudio de la información y documentación que obra en el expediente, observándose lo siguiente:

El artículo 97 establece:

No se podrá otorgar autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales donde la pérdida de cubierta forestal fue ocasionada por incendio, tala o desmonte sin que hayan pasado 20 años y que se acredite a la Secretaría que la vegetación forestal afectada se ha regenerado, mediante los mecanismos que, para tal efecto, se establezcan en el Reglamento de esta Ley.

Respecto a la prohibición de otorgar autorización de cambio de uso de suelo en un terreno incendiado, desmontado o talado sin que hayan pasado 20 años, se advierte que la misma no es aplicable al presente caso, en virtud de que no se observó que el predio en cuestión hubiere sido incendiado, desmontado o talado, tal y como se desprende del informe de la visita técnica realizada en el sitio del proyecto, en la que se constató que **no se observaron vestigios de incendios forestales.**

- VII. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de la obligación establecida por el artículo 98 de la LGDFS, conforme al procedimiento señalado por los artículos 144 y 152 del RLGDFS, ésta autoridad administrativa se abocó al cálculo del monto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento, determinándose lo siguiente:

Mediante oficio N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1972/22 de fecha 24 de agosto de 2022, se notificó al interesado que como parte del procedimiento para expedir la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, debería depositar al Fondo Forestal Mexicano (FFM) la cantidad de **\$707,957.43 (setecientos siete mil novecientos cincuenta y siete pesos 43/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 50.56 hectáreas con vegetación de Matorral desértico rosetófilo, preferentemente en el estado de Baja California.

- VIII. Que en cumplimiento del requerimiento de esta autoridad administrativa y dentro del plazo establecido por el artículo 144, párrafo primero, del RLGDFS, mediante ESCRITO RUBA-PR-136-22 de fecha 07 de septiembre de 2022, recibido en esta Oficina de Representación el 07 de septiembre de 2022, Carlos Legarreta Pérez, en su carácter de Representante Legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **\$ 707,957.43 (setecientos siete mil novecientos cincuenta y siete pesos 43/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 50.56 hectáreas con vegetación de Matorral desértico rosetófilo, para aplicar preferentemente en el estado de Baja California.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

Por los razonamientos arriba expuestos, de conformidad con las disposiciones legales invocadas y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 32 Bis fracciones III, XXXIX y XLI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 12 fracciones XXIX, 16 fracciones XX, 58 fracción I y 93, 94, 95, 96, 97, 99 y 100 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; 16 fracciones VII y IX, 59 párrafo segundo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3 fracción VII, Inciso a), 34 y 35 fracción XIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. - AUTORIZAR por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 136,647.0166 metros cuadrados para el desarrollo del proyecto denominado **"Amanecer 2", en las Fracciones de los predios con Claves Catastrales DM-008-468, DM-008-469, DM-008-471, DM-008-479, DM-008-480 y DM-008-482, en Cueros de Venado**, con ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California, promovido por Carlos Legarreta Pérez, en su carácter de Representante Legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., bajo los siguientes:

TERMINOS

- El tipo de vegetación forestal por afectar corresponde a Matorral rosetófilo costero y el cambio de uso de suelo que se autoriza, se desarrollará en la superficie que se encuentra delimitada por las coordenadas UTM siguientes:

Polígono: Polígono CUSTF A

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	508166.6766	3582619.868
2	508155.4137	3582633.5919
3	508084.7258	3582573.3559
4	508103.7395	3582550.0926
5	508119.9357	3582525.7403
6	508138.8116	3582499.9656
7	508152.6414	3582480.1676
8	508166.2938	3582462.7817
9	508179.327	3582442.0897
10	508183.0311	3582402.9312
11	508181.9728	3582342.8178
12	508182.4229	3582325.8896
13	508183.677	3582319.3766
14	508190.5814	3582292.186
15	508184.2782	3582263.5713
16	508187.1965	3582242.1638
17	508195.483	3582219.3979
18	508211.1815	3582202.996
19	508228.0268	3582197.1146
20	508247.0895	3582190.4688
21	508276.4	3582198.4849
22	508302.1918	3582201.3157
23	508268.2647	3582282.3507

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
24	508247.0138	3582367.475
25	508240.1627	3582441.0965

Polígono: Polígono CUSTF B

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	508179.5744	3582317.0438
2	508174.8085	3582362.4585
3	508174.4261	3582392.0324
4	508173.9873	3582396.748
5	508164.3474	3582358.4367
6	508145.3006	3582337.5293
7	508103.7721	3582323.7991
8	508109.7048	3582312.5653
9	508121.57	3582299.1471
10	508134.9965	3582294.1543
11	508152.4822	3582283.2326
12	508157.1649	3582268.9876
13	508147.7976	3582254.9453
14	508142.1772	3582243.3994
15	508156.5404	3582223.1162
16	508179.022	3582200.3365
17	508188.5933	3582189.2555
18	508202.0804	3582183.7501
19	508216.3274	3582184.3196
20	508225.0656	3582178.8142





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
21	508228.6748	3582186.2181
22	508215.3776	3582192.6727
23	508198.2813	3582201.4054
24	508188.0234	3582213.935
25	508183.3944	3582227.1991
26	508181.5199	3582239.0307
27	508176.5463	3582250.7613
28	508182.4278	3582273.458
29	508183.3058	3582292.7987

Polígono: Polígono CUSTF C

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	507859.4467	3582398.0982
2	507840.7076	3582407.7741
3	507836.1587	3582411.9413
4	507825.7162	3582421.5076
5	507819.1676	3582429.1429
6	507826.613	3582383.5012
7	507829.4641	3582383.1162
8	507846.3293	3582389.9829

Polígono: Polígono CUSTF D

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	508313.5556	3581912.269
2	508305.1126	3581896.4073
3	508286.0931	3581883.32
4	508283.4739	3581879.1873
5	508296.1609	3581854.9406
6	508316.2289	3581818.7322
7	508336.6417	3581830.3531
8	508354.1023	3581839.3895
9	508380.2931	3581830.3531
10	508391.099	3581830.0585
11	508478.2556	3581829.8041
12	508454.5419	3581861.7083
13	508451.3402	3581866.0931
14	508351.9999	3581901.1231
15	508337.252	3581906.037

Polígono: Polígono CUSTF E

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	508641.2587	3581381.808
2	508647.4109	3581398.2371
3	508640.2671	3581408.5559
4	508639.4733	3581430.7809
5	508615.9254	3581433.1622

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
6	508584.1753	3581426.8122
7	508543.9586	3581422.5788
8	508516.4418	3581443.7455
9	508512.2085	3581492.4289
10	508507.9752	3581528.4124
11	508524.9085	3581526.2956
12	508560.8919	3581543.229
13	508573.592	3581583.4457
14	508571.4753	3581621.5459
15	508548.1919	3581663.8793
16	508507.9752	3581642.7125
17	508497.3918	3581623.6625
18	508478.3417	3581596.1458
19	508429.6583	3581549.579
20	508400.0249	3581558.0457
21	508383.0916	3581589.7958
22	508368.4735	3581613.3603
23	508350.5411	3581605.7413
24	508353.3388	3581600.3614
25	508381.6947	3581515.7384
26	508420.2406	3581439.2123
27	508333.6981	3581357.392
28	508369.4575	3581307.1901
29	508396.618	3581265.9306

Polígono: Polígono CUSTF F

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	508313.8566	3582173.4544
2	508299.8761	3582170.2734
3	508286.6469	3582165.5109
4	508274.476	3582166.0401
5	508257.752	3582165.0438
6	508245.6565	3582155.2503
7	508243.7932	3582149.986
8	508236.722	3582130.0076
9	508240.2032	3582102.6729
10	508247.587	3582070.9268
11	508253.4673	3582036.6148
12	508256.5021	3582020.5947
13	508262.0031	3581989.7126
14	508273.9749	3581965.358
15	508286.4942	3581940.714
16	508297.9522	3581932.4387
17	508309.4592	3581924.1034
18	508328.9869	3581916.7453
19	508340.2411	3581912.4928
20	508348.4706	3581909.3626
21	508365.3574	3581908.0275



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
22	508395.6554	3581902.5146
23	508414.1763	3581904.1021
24	508422.5476	3581914.8239
25	508416.194	3581929.0208

- II. Los volúmenes de las materias primas forestales a remover por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y el Código de Identificación para acreditar la legal procedencia de dichas materias primas forestales son los siguientes:

PREDIO AFECTADO: Fracciones de los predios con claves catastrales
DM-008-468, DM-008-469, DM-008-471, DM-008-479, DM-008-480 Y
DM-008-482, en Cueros de Vanados

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-02-004-RUB-001/22

ESPECIE	N° DE INDIVIDUOS
Rhamnus crocea	1922
Acmispon niveus	5713
Croton sp.	1121
Eriogonum fasciculatum	5926
Artemisia californica	5979
Rhus integrifolia	427
Adenostoma fasciculatum	854
Mirabilis jalapa	427
Astragalus sp	2029
Malosma laurina	2402
Baccharis sarothroides	374
Heteromeles arbutifolia	160
Vigeria lasciniata	1975
Solanum spp.	107
Salvia apiana	107
Malacothamnus fasciculatum	53
Marah macrocarpus	53
Phacelia cicutaria	1602
Calystegia macrostegia	53
Xilococcus bicolor	427
Pseudognaphalium oxyphyllum (Gnaphalium oxyphyllum)	214
Platanus racemosa	53
Ferocactus spp.	801
Foeniculum vulgare	53
Quercus spp.	641

- III. La vegetación forestal presente fuera de la superficie en la que se autoriza el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, no podrá ser afectada por los trabajos y obras relacionadas con el cambio de uso de suelo, aún y cuando ésta se encuentre dentro de los predios donde se autoriza la superficie a remover en el presente Resolutivo, en caso de ser necesaria su





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

afectación, se deberá contar con la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la superficie correspondiente.

- IV. Previo al inicio de las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales el promovente deberá de implementar las actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre y, en su caso, el rescate y reubicación de los individuos presentes. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XIII de este Resolutivo.
- V. Para el debido cumplimiento de lo establecido en el párrafo tercero del artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 141 último párrafo de su Reglamento, se deberá implementar el programa de rescate y reubicación de especies de la vegetación forestal que serán afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, el cual deberá realizarse previa a las labores de la remoción de la vegetación y despalde, preferentemente en áreas vecinas o cercanas donde se realizarán los trabajos de cambio de uso de suelo, así como las acciones que aseguren al menos un 80 % de supervivencia de las referidas especies, en los periodos de ejecución y de mantenimiento que en dicho programa se establece. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XIII de este resolutivo.
- VI. Previo al inicio de las actividades de remoción de la vegetación del área de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, deberá implementar el programa de rescate y reubicación de las especies de flora, propuesto en el estudio técnico justificativo, así mismo, en caso de localizarse en los predios forestales requeridos, especies con categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010, estas deberán ser rescatadas. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XIII de este resolutivo.
- VII. La remoción de la vegetación deberá realizarse por medios mecánicos y manual y no se deberá de utilizar sustancias químicas y fuego para tal fin. La remoción de la vegetación deberá realizarse de forma gradual, para evitar largos periodos del suelo descubierto que propician erosión. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XIII de este resolutivo.
- VIII. El material que resulte del desmonte y que no sea aprovechado, deberá ser triturado y utilizado para cubrir y propiciar la revegetación, con el fin de facilitar el establecimiento y crecimiento de la vegetación natural, para proteger el suelo de la acción del viento y lluvias, evitando la erosión, deberán depositarse en un área próxima al área de trabajo en zonas sin vegetación forestal dentro del derecho de vía. Las acciones relativas a este Término deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XIII de este resolutivo.
- IX. Con la finalidad de evitar la contaminación del suelo y agua, se deberán instalar sanitarios portátiles para el personal que laborará en el sitio del proyecto, así mismo los residuos generados deberán de ser tratados conforme a las disposiciones locales. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XIII de este Resolutivo.
- X. Se deberá dar cumplimiento a las medidas de prevención y mitigación de los impactos sobre los recursos forestales consideradas en el estudio técnico justificativo, las Normas Oficiales Mexicanas y Ordenamientos Técnico-Jurídicos aplicables, así como lo que indiquen otras instancias en el ámbito de sus respectivas competencias. Los resultados de estas acciones deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XIII de este Resolutivo.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

- xi. En caso de que se requiera aprovechar y trasladar las materias primas forestales, el titular de la presente autorización deberá tramitar ante esta Oficina de Representación la documentación correspondiente.
- xii. Una vez iniciadas las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y dentro de un plazo máximo de **10 días hábiles** siguientes a que se den inicio los trabajos de remoción de la vegetación, se deberá notificar por escrito a esta Oficina de Representación, quién será el responsable técnico encargado de dirigir la ejecución del cambio de uso de suelo autorizado, el cual deberá establecer una bitácora de actividades, misma que formará parte de los informes a los que se refiere el Término XIII de este resolutivo, en caso de que existan cambios sobre esta responsabilidad durante el desarrollo del proyecto, se deberá informar oportunamente a esta Unidad Administrativa.
- xiii. Se deberá presentar a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT con copia a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el estado de Baja California, informes anuales y uno de finiquito al término de las actividades que hayan implicado el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, éste deberá incluir los resultados del cumplimiento de los Términos que deben reportarse, así como de la aplicación de las medidas de prevención y mitigación contempladas en el estudio técnico justificativo.
- xiv. Se deberá comunicar por escrito a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el estado de Baja California con copia a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT, la fecha de inicio y término de los trabajos relacionados con el cambio de uso de suelo en terrenos forestales autorizado, dentro de los 10 días hábiles siguientes a que esto ocurra.
- xv. El plazo para realizar la remoción de la vegetación forestal derivada de la presente autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales será de 12 Mes(es), a partir de la recepción de la misma, el cual podrá ser ampliado, siempre y cuando se solicite a esta Oficina de Representación, antes de su vencimiento, y se haya dado cumplimiento a las acciones e informes correspondientes que se señalan en el presente resolutivo, así como la justificación del retraso en la ejecución de los trabajos relacionados con la remoción de la vegetación forestal de tal modo que se motive la ampliación del plazo solicitado.
- xvi. El plazo para garantizar el cumplimiento y la efectividad de los compromisos derivados de las medidas de mitigación por la afectación del suelo, el agua, la flora y la fauna será de cinco años, en donde se contempla el Programa de Rescate y Reubicación de flora del proyecto.
- xvii. Se procede a inscribir dicha autorización de conformidad con el artículo 35, fracción XII del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Registro Forestal Nacional.

SEGUNDO. Con fundamento en el artículo 16 fracciones VII y IX de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace de su conocimiento:

- I. La empresa Ruba Desarrollos, S. A. de C. V., será la única responsable ante la PROFEPA en el estado de Baja California, de cualquier ilícito en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en que incurran.
- II. La empresa Ruba Desarrollos, S. A. de C. V., será la única responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos, atribuibles a la construcción y operación del proyecto que no hayan sido considerados





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

o previstos en el estudio técnico justificativo y en la presente autorización.

- III. La Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el estado de Baja California, podrá realizar en cualquier momento las acciones que considere pertinentes para verificar que sólo se afecte la superficie forestal autorizada, así como llevar a cabo una evaluación al término del proyecto para verificar el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el estudio técnico justificativo y de los términos indicados en la presente autorización.
- IV. La empresa Ruba Desarrollos, S. A. de C. V., es la única titular de los derechos y obligaciones de la presente autorización, por lo que queda bajo su estricta responsabilidad la ejecución del proyecto y la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal implementación y operación del mismo, así como su cumplimiento y las consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y a otras autoridades federales, estatales y municipales.
- V. En caso de transferir los derechos y obligaciones derivados de la misma, se deberá dar aviso a esta Oficina de Representación, en los términos y para los efectos que establece el artículo 17 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, adjuntando al mismo el documento en el que conste el consentimiento expreso del adquirente para recibir la titularidad de la autorización y responsabilizarse del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la misma, así como los documentos legales que acrediten el derecho sobre los terrenos donde se efectuará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de quien pretenda ser el nuevo titular.
- VI. Esta autorización no exenta al titular de obtener aquellas que al respecto puedan emitir otras dependencias federales, estatales o municipales en el ámbito de sus respectivas competencias.

TERCERO.- Notifíquese personalmente a Carlos Legarreta Pérez, en su carácter de Representante Legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., la presente resolución del proyecto denominado **"Amanecer 2", en las Fracciones de los predios con Claves Catastrales DM-008-468, DM-008-469, DM-008-471, DM-008-479, DM-008-480 y DM-008-482, en Cueros de Venado**, con ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California, por alguno de los medios legales previstos en el artículo 35 y demás correlativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

EL SUBDELEGADO DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo SÉPTIMO transitorio del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California*, previa designación, firma el presente el Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

*En los términos del Artículo 17 Bis en relación con los Artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.

LIC. RAMIRO ZARAGOZA GARCÍA

SECRETARÍA DE MEDIO
AMBIENTE Y RECURSOS
NATURALES
DELEGACIÓN FEDERAL
EN BAJA CALIFORNIA





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/1260/2022

"Las copias de conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica"

C.c.e.p. Mtro. Román Hernández Martínez.- Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial de la SEMARNAT.-
Ciudad de México.
Ing. Alberto Julián Escamilla Nava.- Director General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico.- Ciudad de México.
Biol. Daniel Arturo Yáñez Sánchez.- Encargado de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el estado de Baja California.- Ciudad.
Minutario.
Expediente.

RZG/MSDA/JFLG

