



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_02_2023_SIPOT_4T_2022_FXXVII, en la sesión celebrada el 20 de Enero de 2023.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOT/ACTA_02_2023_SIPOT_4T_2022_FXXVII.pdf



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/2546/22

Bitácora:02/DS-0332/08/21

Mexicali, Baja California, 25 de octubre de 2022

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

JESÚS SOAJE NÚÑEZ

**REPRESENTANTE LEGAL DE DESARROLLOS AVITTAT S. DE R. L. DE
C. V.**

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de Jesús Soaje Núñez en su carácter de Representante Legal de Desarrollos Avittat S. de R. L. de C. V. con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por una superficie de 25,000 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **"Conjunto Residencial San Marino", en el Lote del terreno Fracción A, B, C, y D fracción 2, con Clave Catastral ZP-J03-148**, con ubicación en el o los municipio(s) de Ensenada en el estado de Baja California,

y

RESULTANDO

1. Que mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 de fecha 30 de julio de 2021, recibido en esta Oficina de Representación el 05 de agosto de 2021, Jesús Soaje Núñez, en su carácter de Representante Legal de Desarrollos Avittat S. de R. L. de C. V., presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de 25000 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **"Conjunto Residencial San Marino", en el Lote del terreno Fracción A, B, C, y D fracción 2, con Clave Catastral ZP-J03-148**, con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Ensenada 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 30 de julio de 2021, recibida en esta Delegación Federal el día 05 de agosto del mismo año, suscrita por el C. JESÚS SOAJE NÚÑEZ, en su carácter de Representante Legal de la empresa DESARROLLOS AVITTAT S. DE R.L. DE C.V.

2. Copia simple de la identificación oficial Credencial para Votar emitida por el INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL con folio No. 0174023144908, a favor del C. JESÚS SOAJE NÚÑEZ.

3. Estudio Técnico Justificativo para cambio de uso de suelo en terreno forestal, del proyecto denominado "CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MARINO", en una superficie para desarrollar aproximada de 2.5 ha., con pretendida ubicación en el Lote del terreno Fracción A, B, C, y D fracc. 2, con Clave Catastral ZP-J03-148, Municipio de Ensenada, Baja California.

4. Copia certificada de la ESCRITURA numero 57,231 (CINCUENTA Y SIETE Mil DOSCIENTOS TREINTA Y UNO), VOLUMEN 1,319 (MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE), de fecha 17 de junio de 2005, celebrada ante la fe del C. Lic. Pablo V. Sánchez Martínez, Notario Publico Numero uno de la ciudad de Ensenada, Baja California, misma que contiene el ACTA CONSTITUTIVA DE LA SOCIEDAD DESARROLLOS AVITTAT S. DE R.L. DE C.V.

5. Copia certificada de la ESCRITURA numero 5,805 (CINCo Mil OCHOCIENTOS CINCO), VOLUMEN 143 (CIENTO CUARENTA Y TRES), de fecha 19 de diciembre de 2012, celebrada ante la fe del C. Lic. Gustavo Casanova López, Notario Publico Numero 7 de la





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/2546/22

ciudad de Ensenada, Baja California, misma que contiene el ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA SOCIEDAD DESARROLLOS AVITTAT S. DE R.L. DE C.V., por medio de la cual designan al C. JESÚS SOAJE NÚÑEZ, como Gerente General con las atribuciones inherentes al cargo, como lo son PODER GENERAL PARA ADMINISTRAR LOS NEGOCIOS Y BIENES DE LA SOCIEDAD, PARA ACTOS DE DOMINIO.

6. Copia certificada de la ESCRITURA numero 58,078 (CINCUENTA Y OCHO Mil SETENTA Y OCHO), VOLUMEN 788 (SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO), de fecha 04 de diciembre de 2018, celebrada ante la fe del C. Lic. Carlos Eduardo Ahumada Arruti, Notario Publico Numero 13 de la ciudad de Tijuana, Baja California, misma que contiene la protocolización del CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA A PLAZOS, mismo que celebran por una parte el C. JESÚS ALBERTO AYALA URÍAS, como vendedor, y por la otra la moral "DESARROLLOS AVITTAT S. DE R.L. DE C.V.," en su carácter de compradora, respecto del predio identificado como lote de terreno Fracciones A, B, C y D Fracción Dos, Manzana s/m, de la Zona Playitas del Municipio de Ensenada, Baja California, con superficie de 25,000.00 m², clave catastral ZP-J03-148. Señalándose en la CLAUSULA CUARTA que la sociedad compradora entra en inmediata posesión del predio.

7. Copia de comprobante de pago emitido por el banco receptor Banco Nacional de México, de fecha 05 de agosto de 2021, con folio de operación 841, relativo al pago de derechos previsto en el Art. 194-M Fracción II de la Ley Federal de Derechos vigente, por tratarse de una superficie de más de una hectárea, pero menor a 10 ha., efectuada por la moral "DESARROLLOS AVITTAT S. DE R.L. DE C.V.," por concepto de Autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales el cual ampara la cantidad de \$1,774.00 (MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M. N.).

- ii. Que mediante oficio N° DFBC/SGPA/UARRN/DSFS/1443/21 de fecha 24 de agosto de 2021 recibido el 22 de septiembre de 2021, esta Oficina de Representación, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado **"Conjunto Residencial San Marino", en el Lote del terreno Fracción A, B, C, y D fracción 2, con Clave Catastral ZP-J03-148**, con ubicación en el o los municipio(s) Ensenada en el estado de Baja California.
- iii. Que mediante oficio N° DFBC/SGPA/UARRN/DSFS/1902/2021 de fecha 10 de noviembre de 2021 esta Oficina de Representación notificó a Jesús Soaje Núñez en su carácter de Representante Legal de Desarrollos Avittat S. de R. L. 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 **"Conjunto Residencial San Marino", en el Lote del terreno Fracción A, B, C, y D fracción 2, con Clave Catastral ZP-J03-148** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Ensenada en el estado de Baja California atendiendo lo siguiente:

- 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





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/2546/22

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.
- iv. 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 10 de Noviembre de 2021 y firmada por el promovente y/o su representante se observó lo siguiente:

Del informe de la Visita Técnica

- 1.- Para corroborar la ubicación geográfica del proyecto, vegetación forestal que se pretende afectar con la ejecución del proyecto si corresponden a lo manifestado en el estudio técnico justificativo.
- 2.- Para verificar que las coordenadas del polígono de 2.5 hectáreas del que se pretende afectar el 90% de su superficie, si correspondiera con las superficies que se indican, se recorrió la poligonal y se constataron en campo las coordenadas de 4 de los 8 vértices (5, 6, 7 y 8) del polígono del predio.



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/2546/22

- 3.- El tipo de vegetación que sustenta el predio corresponde al denominado matorral costero que para el presente estudio se encontró con vegetación secundaria en proceso de recuperación por estar inmerso como relicto de vegetación en la mancha urbana y dentro del polígono del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Ensenada, B.C.
- 4.- Se constata que al día de la visita no existe remoción de la vegetación o inicio de obras vinculada al proyecto que se pretende.
- 5.- Para verificar que las especies y volúmenes que se indican en el estudio técnico justificativo, se verificaron 2 de los 4 sitios de muestreo que fueron levantados para el muestreo de vegetación, registrando las especies presentes, ratificando las que se citan en el estudio técnico justificativo.
- 6.- Durante la visita fue observado en sobrevuelo un ejemplar aguililla (*Buteo lineatus*).
- 7.- No existen cuerpos de agua.
- 8.- Las medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales descritas en el estudio técnico justificativo son las adecuadas para el proyecto.
- 9.- No se observados tierras que pudieran ser clasificadas como tierras frágiles.
- 10.- Por la ubicación del proyecto, se constató que se encuentra fuera de Áreas Naturales Protegidas.
- 11.- Con la correcta aplicación de las medidas preventivas y de mitigación de impactos, así como las actividades de rescate de flora y fauna que se propone, no se afectará la biodiversidad en el área del proyecto.
- v. Que mediante oficio N° DFBC/SGPA/UARRN/DSFS/1009/22 de fecha 19 de mayo 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 Jesús Soaje Núñez en su carácter de Representante Legal de Desarrollos Avittat S. de R. L. 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 **\$122,521.78 (ciento veintidos mil quinientos veintiuno pesos 78/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 8.75 hectáreas con vegetación de Matorral rosetófilo costero, preferentemente en el estado de Baja California.
- vi. Que mediante ESCRITO S/N de fecha 04 de julio de 2022, recibido en esta Oficina de Representación el día 06 de julio de 2022, Jesús Soaje Núñez en su carácter de Representante





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/2546/22

Legal de Desarrollos Avittat S. de R. L. de C. V., notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **\$ 122,521.78 (ciento veintidos mil quinientos veintiuno pesos 78/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 8.75 hectáreas con vegetación de Matorral rosetófilo costero, 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-030 de fecha 30 de Julio de 2021, el cual fue signado por Jesús Soaje Núñez, en su carácter de Representante





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/2546/22

Legal de Desarrollos Avittat S. de R. L. 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 25000 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **"Conjunto Residencial San Marino", en el Lote del terreno Fracción A, B, C, y D fracción 2, con Clave Catastral ZP-J03-148**, con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de Ensenada 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/2546/22

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 Jesús Soaje Núñez, en su carácter de Representante Legal de Desarrollos Avittat S. de R. L. de C. V., así como por ING. CESAR MANUEL RUIZ QUINTERO 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. 2 Núm. 4.

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 30 de julio de 2021, recibida en esta Delegación Federal el día 05 de agosto del mismo año, suscrita por el C. JESÚS SOAJE NÚÑEZ, en su carácter de Representante Legal de la empresa DESARROLLOS AVITTAT S. DE R.L. DE C.V.
2. Copia simple de la identificación oficial Credencial para Votar emitida por el INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL con folio No. 0174023144908, a favor del C. JESÚS SOAJE NÚÑEZ.
3. Estudio Técnico Justificativo para cambio de uso de suelo en terreno forestal, del proyecto denominado "CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MARINO", en una superficie para desarrollar aproximada de 2.5 ha., con pretendida ubicación en el Lote del terreno Fracción A, B, C, y D fracc. 2, con Clave Catastral ZP-J03-148, Municipio de Ensenada, Baja California.
4. Copia certificada de la ESCRITURA numero 57,231 (CINCUENTA Y SIETE Mil DOSCIENTOS TREINTA Y UNO), VOLUMEN 1,319 (MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE), de fecha 17 de junio de 2005, celebrada ante la fe del C. Lic. Pablo V. Sánchez Martínez, Notario Publico Numero uno de la ciudad de Ensenada, Baja California, misma que contiene el ACTA CONSTITUTIVA DE LA SOCIEDAD DESARROLLOS AVITTAT S. DE R.L. DE C.V.
5. Copia certificada de la ESCRITURA numero 5,805 (CINCO Mil OCHOCIENTOS CINCO), VOLUMEN 143 (CIENTO CUARENTA Y TRES), de fecha 19 de diciembre de 2012, celebrada ante la fe del C. Lic. Gustavo Casanova López, Notario Publico Numero 7 de la ciudad de Ensenada, Baja California, misma que contiene el ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA SOCIEDAD DESARROLLOS AVITTAT S. DE R.L. DE C.V., por medio de la cual designan al C. JESÚS SOAJE NÚÑEZ, como Gerente General con las atribuciones inherentes al cargo, como lo son PODER GENERAL PARA ADMINISTRAR LOS NEGOCIOS Y BIENES DE LA SOCIEDAD, PARA ACTOS DE DOMINIO.
6. Copia certificada de la ESCRITURA numero 58,078 (CINCUENTA Y OCHO Mil SETENTA Y OCHO), VOLUMEN 788 (SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO), de fecha 04 de diciembre de 2018, celebrada ante la fe del C. Lic. Carlos Eduardo Ahumada Arruti, Notario Publico Numero 13 de la ciudad de Tijuana, Baja California, misma que contiene la protocolización del CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA A PLAZOS, mismo que celebran por una parte el C. JESÚS ALBERTO AYALA URÍAS, como vendedor, y por la otra la moral "DESARROLLOS AVITTAT S. DE R.L. DE C.V.", en su carácter de compradora, respecto del predio identificado como lote de terreno Fracciones A, B, C y D Fracción Dos, Manzana s/m, de la Zona Playitas del Municipio de



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/2546/22

Ensenada, Baja California, con superficie de 25,000.00 m², clave catastral ZP-J03-148. Señalándose en la CLAUSULA CUARTA que la sociedad compradora entra en inmediata posesión del predio. Escritura que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la Partida 5323992 de fecha 08 de febrero de 2019.

7. Copia de comprobante de pago emitido por el banco receptor Banco Nacional de México, de fecha 05 de agosto de 2021, con folio de operación 841, relativo al pago de derechos previsto en el Art. 194-M Fracción II de la Ley Federal de Derechos vigente, por tratarse de una superficie de más de una hectárea, pero menor a 10 ha., efectuada por la moral "DESARROLLOS AVITTAT S. DE R.L. DE C.V.", por concepto de Autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales el cual ampara la cantidad de \$1,774.00 (MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M. N.).

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;





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/2546/22

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;

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 mediante la información vertida en el estudio técnico justificativo entregado en esta Delegación Federal, mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030, de fecha 30 de Julio de 2021.

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





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/2546/22

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, 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 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:

El índice de Shannon o índice de Shannon-Wiener se usa para medir la biodiversidad. Este índice se representa normalmente como H' y se expresa con un número positivo, que en la mayoría de los ecosistemas naturales varía entre 1 y 5. Excepcionalmente puede haber ecosistemas con valores mayores (bosques tropicales, arrecifes de coral) o menores (algunas zonas desérticas). Con base al índice de Shannon para las áreas de la cuenca y del proyecto se puede concluir lo siguiente:

Dentro de la unidad de análisis cuenca se encontraron 18 especies arbustivas y en el área solicitada para el proyecto se encontraron 13 especies. Esto nos indica que se presenta una diversidad mayor en las áreas adyacentes al proyecto. En cuanto al índice de Shannon Wiener en la unidad de análisis fue 2.75, valor mayor con respecto al área solicitada para el proyecto de estudio el cual fue de 2.27. De igual manera, en la unidad de análisis la H' máxima fue de 2.89, valor mayor con respecto al área solicitada para el proyecto, el cual tuvo un valor de 2.56. En la mayoría de los casos la densidad de especies por unidad de área es mayor para las áreas adyacentes al sitio sujeto al proyecto, por lo que se cumple con el escenario: Que las especies de flora registradas, presentan una baja representatividad en el área solicitada para el proyecto pero alta en la unidad de análisis (cuenca), esto indica que el desarrollo del proyecto no





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/2546/22

representa una amenaza a las especies que se verán afectadas, pues se entiende que las mismas se encuentran perfectamente representadas en la unidad de análisis. Por lo que no se compromete la biodiversidad y se puede confirmar que el proyecto no compromete la biodiversidad y es técnicamente factible debido a lo siguiente: Las especies de flora que serán removidas están ampliamente distribuidas en la cuenca y en la entidad por lo que no se pondrán en riesgo sus poblaciones. El mismo caso para las especies de fauna que viven o transitan por el lugar, las cuales además de ser rescatadas u ahuyentadas, tienen la capacidad de moverse a los hábitats circundantes y el terreno al estar colindante a los asentamientos humanos, fraccionamientos de la colonia moderna y San Marino y con la carretera Federal No.1 Ensenada/Tijuana, obligó al desplazamiento de las especies de fauna.

El terreno no forma parte de ANP, RHP, RTP y AICAS. El tipo de vegetación presente en el predio es matorral, el cual se encuentra ampliamente distribuido en la cuenca y en la entidad, por lo que, el desarrollo del proyecto, no pone en riesgo las poblaciones de las diferentes especies de plantas que integran a estos tipos de vegetación. No se ubican especies de vegetación enlistadas en la NOM-059- SEMARNAT-2010. El proyecto toma en cuenta los principios básicos del nuevo urbanismo: ciudad caminable, conectividad, usos mixtos, diversidad tipológica habitacional, diseño urbano y arquitectónico de calidad, densificación planificada, transporte y conexión inteligente, sustentabilidad, calidad de vida y respeto al medio ambiente. Esto va de la mano con los objetivos del proyecto, al proponer un desarrollo inmobiliario acorde con los principios de sustentabilidad. No se provocará la erosión de los suelos. Se puede confirmar que con el proyecto no se provocará la erosión de los suelos debido a lo siguiente: Las áreas verdes, es una medida que mitigará el impacto ambiental sobre los recursos agua, suelo y vegetación. En el área del proyecto la topografía es irregular, y forma parte de una zona de lomerío y planicie, con elevaciones entre los 29 a los 60 metros de altura sobre el nivel del mar con pendientes que van desde los 0 hasta los 42 % como máximo y las pendientes mayores ocupan una superficie muy pequeña del predio, no siendo significativas.

En el análisis de diversidad faunística, la fauna que se encuentra en la zona del proyecto se asocia a la vegetación matorral costero entre los que destacan roedores, liebres y reptiles. Como consecuencia del desarrollo del proyecto en sus diferentes etapas, los organismos presentes en el sitio del proyecto se verán desplazadas de su hábitat hacia los terrenos colindantes, los cuales también cuentan con cobertura vegetal y buen estado de conservación. Con relación a dicha fauna, este presenta menos presión o impacto, por las razones que durante años se han realizado actividades antropogénicas en el sitio donde se realizara el proyecto, así como colindante con fraccionamientos y desarrollos habitacionales de la colonia moderna, en el cual se tiene todo tipo de actividades y servicios y movimiento de vehículos, todas estas actividades han provocado la migración de las especies de fauna sobre todo aves y mamíferos, los reptiles que se encuentran aún en el sitio del proyecto son lagartijas y ratas. Esta afectación no causará cambios en la población, ya que, por el carácter migratorio de la mayoría de estas especies y la movilidad en otros casos, éstas no serán afectadas en forma directa y significativa por el proyecto. La fauna presente en el predio fue descrita con base en investigación bibliográfica además de diversas metodologías empleadas para el estudio de la fauna. Los métodos de muestreo utilizados fueron: transectos y evidencias directas (avistamientos) e indirectas (huellas, excretas, cantos, etc.). Se puede concluir que la fauna existente en el predio se encuentra distribuida en toda la cuenca, y esta misma migrará a las áreas colindantes al predio.

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





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/2546/22

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:

La erosión hídrica es un proceso continuo que consiste en la separación de las partículas y agregados de la masa del suelo, su transporte y sedimentación, siendo el agente activo el agua (López, 2002).

Para conocer en qué estado de degradación se encuentran los suelos, es necesario estimar las pérdidas de suelo que ocurren en los terrenos de uso agropecuario y forestal y así determinar si el uso que se les está dando es el correcto. Cuando la tasa de erosión es mayor que la tasa de formación del suelo, es señal de que el manejo está originando su degradación y se hace necesario realizar prácticas y obras de conservación del suelo para de esa forma contribuir al desarrollo sostenible de los recursos naturales. Para estimar la erosión de los suelos, Wischmeyer y Smith (1978) establecieron la Ecuación Universal de Pérdida de Suelo (EUPS), que ha mostrado ser un modelo que permite estimar en campo, la erosión actual y potencial y que se utiliza como un instrumento de planeación para establecer las prácticas y obras de conservación de suelos para que hagan que la erosión actual sea menor que la tasa máxima permisible de erosión. De los resultados muestran para el caso de la erosión potencial al no tomar en cuenta el factor C (cobertura del suelo) la erosión nula a ligera disminuye en términos de su superficie pasando de 0.55 a 0.44 hectáreas, por otro lado la superficie con erosión ligera pasa de 0.89 a 0.47 hectáreas, mientras que la moderada se incrementa pasando de 1.02 a 1.56 hectáreas, en el caso de la erosión alta se tiende a tener un incremento mínimo pasando de 0.8 a 1.2 hectáreas, sin embargo hay que considerar que el sitio ya presenta cierto grado de disturbio ya que se encuentra cercano a la zona urbana, por lo que si bien existe una diferencia en los niveles de erosión alta esta es mínima, ya que, sin tomar en cuenta la cobertura el 98.8 % de la superficie se mantendría dentro de los niveles permisibles de erosión ya que se ubicarían dentro de las categorías de nula a moderada, en ese sentido podemos decir que dicho cambio es poco significativo tomando en consideración los niveles actuales de erosión. Además, se encuentra en una zona con precipitaciones bajas, estos atributos contribuyen a que la erosión no sea significativa para el predio. Con base al análisis de erosión y pérdida de suelo que se desarrolla en el presente estudio, se tiene que hay un moderado incremento en el nivel de erosión del predio, del estado actual al estado potencial; sin embargo, hay que considerar que el sitio ya presenta cierto grado de disturbio ya que se encuentra colindante a la zona urbana, por lo que si bien existe una diferencia en los niveles de erosión, esta es mínima, ya que, sin tomar en cuenta la cobertura de la superficie se mantendría dentro de los niveles permisibles de erosión ya que se ubicarían dentro de las categorías de nula a moderada, en ese sentido podemos decir que dicho cambio es poco significativo. Al removerse la vegetación en forma inmediata se llevará acabo las construcciones, para evitar la pérdida y erosión del suelo.

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**.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/2546/22

3.- Por lo que corresponde al **tercero 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:

No se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución de su captación: Se puede determinar que con el proyecto no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución de su captación debido a lo siguiente:

- a. La modificación en la capacidad actual de intercepción de lluvia y regulación de escurrimientos prácticamente serán insignificantes y que estos servicios podrán ser 211 restituidos por medio de la aportación de recursos económicos al Fondo Forestal Mexicano como medida de compensación a efecto de realizar la reforestación de por lo menos en una superficie igual a la que será afectada.
- b. Las áreas verdes con que contará el desarrollo, así como la construcción de obras para ordenar el drenaje superficial, serán factores determinantes que contribuirán a regular el flujo a través de la detención e intercepción de lluvia.
- c. En virtud de que el excedente de volumen de agua que se generará por la remoción de vegetación, de manera natural será canalizado a los cauces naturales que existen alrededor de la zona, se considera que no son necesarias grandes obras de infraestructura hidráulica para su control.
- d. El sitio seguirá recibiendo el mismo aporte de agua, cuyos escurrimientos seguirán con la pendiente del terreno, siendo canalizados hacia los pequeños escurrimientos naturales presentes en la zona.
- e. De los volúmenes que escurren por el área sujeta al CUS al año, la mayor parte podría infiltrarse hacia el subsuelo mediante los arroyos hacia donde es dirigida el agua, por lo que se considera que no se pone en riesgo la capacidad de captación de agua en la zona. Esto con base a el balance hídrico, en donde el agua que se infiltra o trasmite en los arroyos asciende la mayor parte del total del escurrimiento superficial.
El balance hídrico se establece para un lugar y un período dados, por comparación entre los aportes y las pérdidas de agua en ese lugar y para ese período. Las aportaciones de agua se efectúan gracias a las precipitaciones. Las pérdidas se deben esencialmente a la combinación de la evaporación y la transpiración de las plantas, lo cual se designa bajo el término evapotranspiración. Las dos magnitudes se evalúan en cantidad de agua por unidad de superficie, pero se traducen generalmente en alturas de agua; la unidad más utilizada es el milímetro (Duran, 2005). Al ser estas dos magnitudes físicamente homogéneas, se las puede comparar calculando, ya sea, su diferencia (precipitaciones menos evaporación), o a través de su relación (precipitaciones sobre evaporación). El balance es evidentemente positivo cuando la diferencia es cuando la relación es superior a uno (Duran, 2005). Con la elaboración del balance hídrico es posible comparar recursos específicos de agua en un sistema, en diferentes periodos y establecer el grado de su influencia en las variaciones del régimen natural (Sokolov et al; 1981). De acuerdo con Pladeyra (2003), la evaluación de los recursos hídricos de una cuenca requiere de una estimación correcta del balance hidrológico, es decir, comprender el ciclo en sus diferentes fases, la forma en que el agua que se recibe por precipitación y se reparte entre el proceso de evapotranspiración, escurrimiento e infiltración.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/2546/22

Los resultados obtenidos indican que el 100% de la superficie del área de estudio presenta actualmente un déficit hídrico, ya que, presentan valores de balance hídrico menores a 0.125, dichos valores concuerdan y reflejan la condición que se presentan en el sitio. Con las obras contempladas como parte del proyecto las afectaciones que se pudieran tener en el balance hídrico de la zona serían mínimas, por lo que se espera tener datos muy similares a los actuales, debido principalmente a como se han estado presentando las condiciones climáticas en la región aunado a los efectos de situaciones como la presencia del fenómeno denominado como La Niña y sobre todos a los efectos de un fenómeno global como lo es el cambio climático.

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.

Programa de rescate y reubicación de especies de la flora.

Al respecto, y para dar cumplimiento a lo que establece el párrafo antes citado, se deberá implementar el programa de rescate y reubicación de flora silvestre, mismo que se encuentra integrado en el estudio técnico justificativo, de conformidad con el artículo 141 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

Programas de ordenamiento ecológicos.

Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POEBC) 2013: Conforme a lo establecido en el Programa de Ordenamiento Ecológico del estado de Baja California (POEBC) 2014, publicado el día 03 de julio de 2014 en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, el predio del proyecto se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) número 2 correspondiente al sector estratégico Urbano. El predio del proyecto se encuentra ubicado en el





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/2546/22

Subsistema 1.2.Pb.3.10.a, denominado Centro de Población de Ensenada (POEBC, 2014, ilustración 37), este subsistema se encuentra dentro de la UGA-2.a, fue asignada como Política Ambiental el Aprovechamiento Sustentable. Esta política tiene por objeto mantener la integridad funcional del territorio, proporcionando criterios de regulación ecológica para que la utilización de los recursos naturales genere el menor impacto al medio ambiente, evitando poner en peligro el equilibrio de los ecosistemas, que pueda provocar un deterioro ambiental. Dentro de los Lineamientos ecológicos y/o metas establecidos en la UGA-2.a, el presente proyecto aplica en el lineamiento 3 Asentamientos Humanos, en cual, se menciona que El 100% de los fraccionamientos para vivienda urbana se construyen dentro del fundo legal definido en el Programa de Desarrollo Urbano de los centros de población vigente y se conserva el 20% de la vegetación en el perímetro de estos proyectos. En relación a esto, el proyecto cumple ya que se encuentra 100% dentro de los límites del Centro de Población de Ensenada y cuenta con áreas de conservación de la vegetación en cumplimiento al porcentaje de conservación que se requiere.

Normas Oficiales Mexicanas.

NOM-041- SEMARNAT-1996 Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.

NOM-044- SEMARNAT-1993 Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de hidrocarburos, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, partículas suspendidas totales y opacidad de humo proveniente del escape de motores.uevos que usan diésel como combustible.

NOM-045- SEMARNAT-1996 Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad de humo proveniente del escape de vehículos automotores que usan diésel como combustible.

NOM-047- SEMARNAT-1999 / Que establece las características del equipo y el procedimiento de medición para la verificación de los niveles de emisión de contaminantes, provenientes de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina, gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos.

NOM-076- SEMARNAT-1995.- Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de hidrocarburos no quemados, monóxido de carbono y óxidos de nitrógeno provenientes del escape, así como de hidrocarburos evaporativos provenientes del sistema de combustible, que usan gasolina, gas licuado de petróleo, gas natural y otros combustibles.

Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

En lo establecido en la Carta Urbana del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada -PDUCPE- (2008-2030), el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro del centro de población vigente de Ensenada, se ubica en el Sector Centro, Subsector C.2 al cual se le asigna un uso de suelo urbanizable. Se refiere a aquellas que, por sus características y aptitudes urbanas y naturales, tienen factibilidad de dotar con infraestructura, equipamiento y servicios, con potencial para el desarrollo urbano y/o turístico. En las zonas denominadas de reserva, se permite el desarrollo siempre y cuando las autoridades facultadas para el desarrollo urbano de la ciudad consideren factible su incorporación al área urbana.

Demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/2546/22

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente: Art. 28, Penúltimo Párrafo. quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría.

Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto ambiental: ARTÍCULO 5.- Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental: Fracción II: Cualquier actividad que tenga fines u objetivos comerciales, con excepción.

- 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° DFBC/SGPA/UARRN/DSFS/1009/22 de fecha 19 de mayo 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 **\$122,521.78 (ciento veintidos mil quinientos veintiuno pesos 78/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 8.75 hectáreas con vegetación de Matorral rosetófilo costero, 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 S/N de fecha 04 de julio de 2022, recibido en esta Oficina de Representación el 06 de julio de 2022, Jesús Soaje Núñez, en su carácter de Representante Legal de Desarrollos Avittat S. de R. L. de C. V., presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **\$ 122,521.78 (ciento veintidos mil quinientos veintiuno pesos 78/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 8.75 hectáreas con vegetación de Matorral





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/2546/22

rosetófilo costero, para aplicar preferentemente en el estado de Baja California.

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 25,000 metros cuadrados para el desarrollo del proyecto denominado **"Conjunto Residencial San Marino", en el Lote del terreno Fracción A, B, C, y D fracción 2, con Clave Catastral ZP-J03-148**, con ubicación en el o los municipio(s) de Ensenada en el estado de Baja California, promovido por Jesús Soaje Núñez, en su carácter de Representante Legal de Desarrollos Avittat S. de R. L. de C. V., bajo los siguientes:

TERMINOS

- I. 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 de cambio de uso de suelo

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	533086.781	3525894.373
2	533111.064	3525900.275
3	533110.777	3525870.288
4	533151.361	3525867.353
5	533156.022	3525657.03
6	532998.752	3525707.587
7	533008.839	3525819.924
8	533086.143	3525827.741

- 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: Lote del terreno Fracción A, B, C, y D
fracción 2, con Clave Catastral ZP-J03-148

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-02-001-DES-001/22



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/2546/22

Especie	Volúmen	Unidad de medida
Artemisia californica	2537.5	Kilogramos
Rhus integrifolia	1172.69	Kilogramos
Euphorbia misera	279.94	Kilogramos
Lotus scoparius	1120	Kilogramos
Malosma laurina	531.56	Kilogramos
Aesculus parryi	517.4	Kilogramos
Galium stellatum	12.38	Kilogramos
Salvia munzii	192.94	Kilogramos
Hazardia squarrosa	163.52	Kilogramos
Malacothamnus fasciculatum	17.92	Kilogramos
Dudleya lanceloata	1.01	Kilogramos
Rosa canina	1534.67	Kilogramos
Vigeria fasciniata	1055.13	Kilogramos

- 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 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. El titular de la presente resolución deberá de implementar todas las acciones necesarias para evitar la cacería, captura, comercialización y tráfico de las especies de fauna silvestre, así como la colecta, comercialización y tráfico de las especies de flora silvestre que se encuentren en el área del proyecto y en las áreas adyacentes al mismo, solo se podrá realizar la colecta de especies de flora y captura de especies de fauna silvestre con el propósito de rescate y reubicación, siendo el promovente el único responsable. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XIII de este Resolutivo.
- vi. 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 despalme, 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.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/2546/22

- 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 predio. 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.
- 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 con copia a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el estado, 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 Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (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.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/2546/22

- 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 5 Año(s), 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 Desarrollos Avittat S. de R.L. de C.V., será la única responsable ante la Oficina de Representación de Protección Ambiental de 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 Desarrollos Avittat S. de R.L. 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 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 Desarrollos Avittat S. de R.L. 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 Oficina de Representación de 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.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 Flores
Año de Magón
PRESTADOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/2546/22

- 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 Jesús Soaje Núñez, en su carácter de Representante Legal de Desarrollos Avittat S. de R. L. de C. V., la presente resolución del proyecto denominado **"Conjunto Residencial San Marino", en el Lote del terreno Fracción A, B, C, y D fracción 2, con Clave Catastral ZP-J03-148, con ubicación en el o los municipio(s) de Ensenada 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.

*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

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

C.c.e.p. C.c.p. Mtro. Román Hernández Martínez.-Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial de la SEMARNAT- Ciudad de México.

c.c.p. Ing. Alberto Julián Escamilla Nava.-Director General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico de la SEMARNAT- Ciudad de México.

c.c.p. Biol. Daniel Arturo Yáñez Sánchez. Encargado de Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el estado de Baja California.-Ciudad.

c.c.p. Minutario.

c.c.p. Expediente.

RZG/MSGA/JFLG



