



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

- I. Nombre del Área que clasifica:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Baja California.
- II. Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de **AUTORIZACIÓN DE 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:** Mtro. RICARDO JAVIER CÁRDENAS GUTIÉRREZ
- 
- VI. Fecha, número e hipervínculo al acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.** ACTA_20_2023_SIPOT_3T_2023_XXVII, en la sesión celebrada el **13 de octubre del 2023**.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOT/ACTA_20_2023_SIPOT_3T_2023_FXXVII.pdf



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
**Francisco
VILLA**

OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

Bitácora:02/MA-0325/09/22

Mexicali, Baja California, 11 de agosto de 2023

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

PABLO DÍAZ RIVERA ROBINSON BOURS
REPRESENTANTE LEGAL DE INMOBILIARIA DIRELU, S.A. DE C.V.

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de Pablo Díaz Rivera Robinson Bours en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Direlu, 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 253,151 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **Desarrollo Inmobiliario Alta Tierra, en la Fracción de los polígonos 1, 2, 3 y 4 Fracción 9 Fracción A1 Sin Manzana del Fraccionamiento Chapultepec**, con ubicación en el o los municipio(s) de Ensenada en el estado de Baja California, y

RESULTANDO

- I. Que mediante FORMATO FF-SEMARNAT-031 de fecha 02 de septiembre de 2022, recibido en esta Oficina de Representación el 13 de septiembre de 2022, Pablo Díaz Rivera Robinson Bours, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Direlu, S.A. de C.V., presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de 253151 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **Desarrollo Inmobiliario Alta Tierra, en la Fracción de los polígonos 1, 2, 3 y 4 Fracción 9 Fracción A1 Sin Manzana del Fraccionamiento Chapultepec**, 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 a través del Documento Técnico Unificado de fecha de fecha 02 de septiembre de 2022, presentado en esta Oficina de Representación el día 13 de septiembre de 2022, suscrita por el C. Pablo Díaz Rivera Robinson Bours, en su carácter de Representante Legal de la moral Inmobiliaria Direlu, S.A. de C.V.
2. Copia de la identificación oficial del C. Pablo Díaz Rivera Robinson Bours, Credencial para Votar no. 0316063601064 expedida por el Instituto Nacional Electoral.
3. Documento Técnico Unificado para el Cambio de Uso de Suelo en Terreno Forestal, del proyecto denominado Inmobiliaria Direlu, S.A. de C.V., con pretendida ubicación, los predios identificados como la Fracción de los polígonos 1, 2, 3 y 4 Fracción 9 A1 Sin manzana del Fraccionamiento Chapultepec, en el Municipio de Ensenada, Baja California.
4. Copia Certificada de la Escritura 56,744 (cincuenta y seis mil setecientos cuarenta y cuatro) Volumen 1,209 (mil doscientos nueve) de fecha 09 de mayo de 2016, celebrada ante la fe del Lic. Carlos Aramburo Romero, Notario Público número 3, en la ciudad de la



Handwritten signature



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

Paz, Baja California, por medio de la cual se protocoliza el Acta Constitutiva de la Sociedad Mercantil con Clausula de Admisión de Extranjeros denominada Inmobiliaria Direlu, Sociedad Anónima de Capital Variable con autorización de la Secretaria de Economía, con Clave Única del Documento (CUD) A201604211030150730, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio N-2016010591.

5. Copia Certificada de la Escritura número 19,146 (diecinueve mil ciento cuarenta y seis), Volumen 940 (novecientos cuarenta) de fecha 22 de mayo de 2017, celebrada ante la fe de la Lic. Maria del Pilar García Orozco, Notario Público número 17, en la ciudad de Cabo San Lucas, Baja California Sur, en la que consta la protocolización de las resoluciones adoptadas fuera de la asamblea celebrada el día 15 de agosto del 2016, de la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Direlu, Sociedad Anónima de Capital Variable en cuya Cláusula Segunda Se resuelve que la dirección y administración de la sociedad este a cargo de un Administrador Único, nombrándose al señor Luis Pablo Díaz Rivera González, con facultades para Actos de Administración y Actos de Dominio.

6. Copia Certificada de la Escritura 3,896 (tres mil ochocientos noventa y seis), Volumen número 300 (trescientos), de fecha 24 de agosto de 2021, celebrada ante la fe del Lic. Erich Pius Kaufmann Cervantes, Notario Publico Numero 31, en la ciudad de San Jose del Cabo, Municipio de los Cabos, Baja California, en la que se hace constar, que la sociedad denominada Inmobiliaria Direlu, Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga un Poder General con todas las facultades generales y especiales, a favor del señor Pablo Diaz Rivera Robinson Bours.

7. Copia Certificada de la Escritura 173,525 (ciento setenta y tres mil quinientos veinticinco), Volumen Número 1,475 (mil cuatrocientos setenta y cinco), de fecha 29 de diciembre de 2017, celebrada ante la fe del Lic. Guilebaldo Silva Cota, Notario Publico Numero 2, en la ciudad de Ensenada, Baja California, por medio del cual se protocoliza el Contrato de Compraventa, que celebran por una parte los C. Anabella Robinson Bours Muñoz y Luis Lugo Ramos con el carácter de parte Vendedora y de otra, la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Direlu, Sociedad Anónima de Capital Variable, como la parte Compradora, respecto del inmueble identificado como predio rustico Fracción de los polígonos 1, 2, 3 y 4 Fracción 9 A1 Sin manzana del Fraccionamiento Chapultepec, en el Municipio de Ensenada, Baja California, con superficie de 48-50-87.916 hectáreas, Escritura que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio en Ensenada con partida numero 5314454, de fecha 23 de marzo de 2018.

8. Copia del pago de derechos realizado en el Banco Mercantil del Norte S.A de C.V., de fecha 12 de septiembre de 2022, por la cantidad de \$79,242.00 (setenta y nueve mil doscientos cuarenta y dos pesos 00/100 m.n.), Número de Operación 205973900922, Llave de Pago 3113DEA495.

- II. Que mediante oficio N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/1193/23 de fecha 08 de mayo de 2023, esta Oficina de Representación, requirió a Pablo Díaz Rivera Robinson Bours, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Direlu, 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





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

forestales para el desarrollo del proyecto denominado **Desarrollo Inmobiliario Alta Tierra, en la Fracción de los polígonos 1, 2, 3 y 4 Fracción 9 Fracción A1 Sin Manzana del Fraccionamiento Chapultepec**, con ubicación en el o los municipio(s) de Ensenada 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:

Del Estudio Técnico Justificativo:

- 1.- De conformidad al Artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, deberá demostrar fehacientemente que la capacidad de almacenamiento de carbono se mitigue en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal.
 2. Fracción II. Presentar la 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 (incluir archivo Excel con las coordenadas).
 - 3.- Fracción VII. Presentar las coordenadas de ubicación de los 16 sitios en que se realizó la estimación del volumen en metros cúbicos, por especie y por predio, de las Materias primas forestales derivadas del Cambio de uso del suelo.
 4. Fracción XI. Ampliar la información que presentó del servicio ambiental denominado captura de carbono, así como será afectado por el Cambio de Uso de Suelo.
 - 5.- Presentar el plano de la superficie de conservación los cuales estarán georeferenciados y expresados en coordenadas UTM (incluir archivo Excel con las coordenadas).
- III. Que mediante ESCRITO S/N de fecha 17 de mayo de 2023, recibido en esta Oficina de Representación el día 19 de mayo de 2023, Juan Francisco Zepeda Valdez, en su carácter de persona autorizada de Inmobiliaria Direlu, S. A. de C. V., remitió la información faltante que fue solicitada mediante oficio N°ORBC/SAI/UARRN/DSFS/1193/23 de fecha 08 de mayo de 2023, la cual cumplió con lo requerido.
- IV. Que mediante oficio N° ORBC/SGPA/UARRN/DSFS/209/23 de fecha 24 de enero de 2023 recibido el 08 de febrero de 2023, esta Oficina de Representación, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado **Desarrollo Inmobiliario Alta Tierra, en la Fracción de los polígonos 1, 2, 3 y 4 Fracción 9 Fracción A1 Sin Manzana del Fraccionamiento Chapultepec**, con ubicación en el o los municipio(s) Ensenada en el estado de Baja California.
- v. Que mediante oficio N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/830/23 de fecha 11 de abril de 2023 esta Oficina de Representación notificó a Pablo Díaz Rivera Robinson Bours en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Direlu, 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 **Desarrollo Inmobiliario Alta Tierra, en la Fracción de los polígonos 1, 2, 3 y 4 Fracción 9 Fracción A1 Sin Manzana del Fraccionamiento Chapultepec** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Ensenada en el estado de Baja California atendiendo lo siguiente:

Si existe inicio de obra en la superficie solicitada.

Que el área solicitada donde se llevará a cabo el proyecto, no haya sido afectada por algún

Handwritten signature



OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

incendio forestal, tala o desmonte.

Las coordenadas UTM que delimitan el área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, correspondan a las manifestadas en el documento técnico unificado.

La superficie y vegetación forestal que se pretende afectar, correspondan a lo manifestado en el documento técnico unificado.

Tipo de vegetación forestal y su estado en la superficie solicitada.

Que el número de individuos por especie que serán removidas dentro del área sujeta a cambio de uso de suelo, correspondan a los estimados en el documento técnico unificado.

Las medidas de mitigación de impactos ambientales contempladas en el documento técnico unificado sean las adecuadas para la realización del proyecto.

Que los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto, correspondan a los manifestados en el documento técnico unificado.

Actividad que se pretende realizar.

- vi. 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 20 y 21 de abril de 2023 y firmada por el promovente y/o su representante, se observó lo siguiente:

Del informe de la Visita Técnica

No existe inicio de obra en la superficie solicitada, que haya implicado el cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

El área solicitada donde se llevará a cabo el proyecto, no ha sido afectada por algún incendio forestal, tala o desmonte.

Las coordenadas UTM que delimitan el área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, corresponden a las manifestadas en la información complementaria del documento técnico unificado.

La superficie y vegetación forestal que se pretende afectar, corresponde a lo manifestado en el documento técnico unificado.

El proyecto se encuentra fuera de Áreas Naturales Protegidas y Regiones de Conservación.

La vegetación forestal tipo matorral rosetófilo costero primaria en buen estado de conservación.

El número de individuos por especie que serán removidas en el predio dentro del área sujeta a cambio de uso de suelo, corresponden a los estimados en el documento técnico unificado.

Las medidas de mitigación de impactos ambientales contempladas en el documento técnico unificado son las adecuadas.

Los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto, corresponden a los manifestados en el documento técnico unificado.

En el área propuesta para cambio de uso de suelo no se observó la presencia de especies mencionadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

El estudio plantea la implementación de un proyecto que para desarrollar un complejo inmobiliario residencial.

- vii. Que mediante oficio N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/1610/23 de fecha 20 de junio de 2023, esta





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

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 Pablo Díaz Rivera Robinson Bours en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Direlu, 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 **\$3,064,263.95 (tres millones sesenta y cuatro mil doscientos sesenta y tres pesos 95/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 93.67 hectáreas con vegetación de Matorral rosetófilo costero, preferentemente en el estado de Baja California.

- VIII. Que mediante ESCRITO S/N de fecha 28 de junio de 2023, recibido en esta Oficina de Representación el día 28 de junio de 2023, Pablo Díaz Rivera Robinson Bours en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Direlu, S.A. de C.V., notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **\$ 3,064,263.95 (tres millones sesenta y cuatro mil doscientos sesenta y tres pesos 95/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 93.67 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; artículo 28 fracción III, 30 primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y artículos 9, 12 y 14 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



Handwritten signature



OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

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 02 de Septiembre de 2022, el cual fue signado por Pablo Díaz Rivera Robinson Bours, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Direlu, S.A. de C.V., dirigido al Encargado del Despacho 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 253151 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **Desarrollo Inmobiliario Alta Tierra, en la Fracción de los polígonos 1, 2, 3 y 4 Fracción 9 Fracción A1 Sin Manzana del Fraccionamiento Chapultepec**, 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;





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

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 satisfecho mediante el documento técnico unificado que fue exhibido por el interesado adjunto a su solicitud de mérito, el cual se encuentra firmado por Pablo Díaz Rivera Robinson Bours, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Direlu, S.A. de C.V., así como por ING. MARIO SOTO GARCIA 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. 11.

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 a través del





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

Documento Técnico Unificado de fecha de fecha 02 de septiembre de 2022, presentado en esta Oficina de Representación el día 13 de septiembre de 2022, suscrita por el C. Pablo Diaz Rivera Robinson Bours, en su carácter de Representante Legal de la moral Inmobiliaria Direlu, S.A. de C.V.

2. Copia de la identificación oficial del C. Pablo Diaz Rivera Robinson Bours, Credencial para Votar no. 0316063601064 expedida por el Instituto Nacional Electoral.

3. Documento Técnico Unificado para el Cambio de Uso de Suelo en Terreno Forestal, del proyecto denominado Inmobiliaria Direlu, S.A. de C.V., con pretendida ubicación, los predios identificados como la Fracción de los polígonos 1, 2, 3 y 4 Fracción 9 A1 Sin manzana del Fraccionamiento Chapultepec, en el Municipio de Ensenada, Baja California.

4. Copia Certificada de la Escritura 56,744 (cincuenta y seis mil setecientos cuarenta y cuatro) Volumen 1,209 (mil doscientos nueve) de fecha 09 de mayo de 2016, celebrada ante la fe del Lic. Carlos Aramburo Romero, Notario Público número 3, en la ciudad de la Paz, Baja California, por medio de la cual se protocoliza el Acta Constitutiva de la Sociedad Mercantil con Clausula de Admisión de Extranjeros denominada Inmobiliaria Direlu, Sociedad Anónima de Capital Variable con autorización de la Secretaria de Economía, con Clave Única del Documento (CUD) A201604211030150730, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio N-2016010591.

5. Copia Certificada de la Escritura número 19,146 (diecinueve mil ciento cuarenta y seis), Volumen 940 (novecientos cuarenta) de fecha 22 de mayo de 2017, celebrada ante la fe de la Lic. Maria del Pilar García Orozco, Notario Público número 17, en la ciudad de Cabo San Lucas, Baja California Sur, en la que consta la protocolización de las resoluciones adoptadas fuera de la asamblea celebrada el día 15 de agosto del 2016, de la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Direlu, Sociedad Anónima de Capital Variable en cuya Cláusula Segunda Se resuelve que la dirección y administración de la sociedad este a cargo de un Administrador Único, nombrándose al señor Luis Pablo Diaz Rivera González, con facultades para Actos de Administración y Actos de Dominio.

6. Copia Certificada de la Escritura 3,896 (tres mil ochocientos noventa y seis), Volumen número 300 (trescientos), de fecha 24 de agosto de 2021, celebrada ante la fe del Lic. Erich Pius Kaufmann Cervantes, Notario Publico Numero 31, en la ciudad de San Jose del Cabo, Municipio de los Cabos, Baja California, en la que se hace constar, que la sociedad denominada Inmobiliaria Direlu, Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga un Poder General con todas las facultades generales y especiales, a favor del señor Pablo Diaz Rivera Robinson Bours.

7. Copia Certificada de la Escritura 173,525 (ciento setenta y tres mil quinientos veinticinco), Volumen Número 1,475 (mil cuatrocientos setenta y cinco), de fecha 29 de diciembre de 2017, celebrada ante la fe del Lic. Guilebaldo Silva Cota, Notario Publico Numero 2, en la ciudad de Ensenada, Baja California, por medio del cual se protocoliza el Contrato de Compraventa, que celebran por una parte los C. Anabella Robinson Bours Muñoz y Luis Lugo Ramos con el carácter de parte Vendedora y de otra, la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria Direlu, Sociedad Anónima de Capital Variable, como la parte Compradora, respecto del inmueble





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

identificado como predio rustico Fracción de los polígonos 1, 2, 3 y 4 Fracción 9 A1 Sin manzana del Fraccionamiento Chapultepec, en el Municipio de Ensenada, Baja California, con superficie de 48-50-87.916 hectáreas, Escritura que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio en Ensenada con partida numero 5314454, de fecha 23 de marzo de 2018.

8. Copia del pago de derechos realizado en el Banco Mercantil del Norte S.A de C.V., de fecha 12 de septiembre de 2022, por la cantidad de \$79,242.00 (setenta y nueve mil doscientos cuarenta y dos pesos 00/100 m.n.), Número de Operación 205973900922, Llave de Pago 3113DEA495.

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



OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

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;

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 documento técnico unificado entregado en esta Oficina de Representación, mediante FORMATO FF-SEMARNAT-031 y la información faltante proporcionada mediante ESCRITO S/N, de fechas 02 de Septiembre de 2022 y 17 de Mayo de 2023, 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,





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

así como la del artículo 15, párrafos segundo y tercero de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

- IV. Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos en el Artículo 30 primer párrafo de la LGEEPA y Artículos 9, 12 y 14 de su Reglamento, que dispone:

Artículo 30 primer párrafo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.- Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos, una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por la obra o actividad de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Artículos 9, 12 y, 14 del Reglamento para la Evaluación del Impacto Ambiental.

Artículo 9o.- Los promoventes deberán presentar ante la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que se solicita autorización. La Información que contenga la manifestación de impacto ambiental deberá referirse a circunstancias ambientales relevantes vinculadas con la realización del proyecto. La Secretaría proporcionará a los promoventes guías para facilitar la presentación y entrega de la manifestación de impacto ambiental de acuerdo al tipo de obra o actividad que se pretenda llevar a cabo. La Secretaría publicará dichas guías en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Ecológica.

Artículo 12.- La manifestación de impacto ambiental, en su modalidad particular, deberá contener la siguiente información:

I. Datos generales del proyecto, del promovente y del responsable del estudio de impacto ambiental;

II. Descripción del proyecto;

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

IV. Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto; V. Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales;

VI. Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales;

VII. Pronósticos ambientales y, en su caso, evaluación de alternativas, y

VIII. Identificación de los instrumentos metodológicos y elementos técnicos que sustentan la información señalada en las fracciones anteriores.



Handwritten signature/initials



OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

Artículo 14.- Cuando la realización de una obra o actividad que requiera sujetarse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental involucre, además, el cambio de uso del suelo de áreas forestales y en selvas y zonas áridas, los promoventes podrán presentar una sola manifestación de impacto ambiental que incluya la información relativa a ambos proyectos.

Por lo anterior, con base en la información y documentación que fue proporcionada por el interesado, esta autoridad administrativa tuvo satisfechos los requisitos de solicitud previstos por los artículos 30 primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, así como los artículos 9, 12 fracciones 1, 3, 5 y 8 y artículo 14 del Reglamento para la Evaluación del Impacto Ambiental.

SEXTO.- El documento técnico unificado correspondiente al trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal modalidad A, contendrá la información indicada a lo señalado en el Artículo 12, fracciones I, III, V y VIII del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con fundamento en el Acuerdo por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan, publicado en el Diario Oficial de la Federación el Miércoles 22 de diciembre de 2010.

- v. 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 a la revisión 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, 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,





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

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 documento técnico unificado se desprende información contenida en diversos apartados del mismo, consistente en que:

Para el análisis de la biodiversidad en el área del proyecto se tomó información de los 16 sitios de muestreo circulares de 1,000 metros cuadrados, cada uno del predio, mientras que para la cuenca se muestrearon 32 sitios de muestreo de las mismas dimensiones. Se estimaron los siguientes indicadores. Densidad relativa: La Densidad es el número de individuos (N) en un área determinada (A) y se estima a partir del conteo del número de individuos en un área dada, asimismo la frecuencia relativa se estima como el número de unidades de muestreo (parcelas) en las que apareció cada especie y es la probabilidad de encontrar uno o más individuos en una unidad de muestra en particular; Dominancia relativa: en árboles y arbustos se puede calcular el área basal y se convierte a porcentaje de cobertura, para las herbáceas y arbustivas se puede expresar únicamente como porcentaje de cobertura y Valor de Importancia: Este índice indica la relevancia y nivel de ocupación del sitio por una especie determinada, con respecto a las demás, en función de su cuantía, frecuencia, distribución y dimensión de los individuos de dicha especie. Se calcula mediante la siguiente fórmula: Valor de importancia = Densidad relativa + Frecuencia relativa + Dominancia relativa. Los resultados obtenidos: El índice de valor de importancia de cada especie para el predio indica que las especies *Eriogonum fasciculatum*, *Adolphia californica*, *Artemisia californica*, *Bahiopsis laciniata* y *Euphorbia misera* poseen los valores más elevados, mientras que en la cuenca, las especies que tienen valores más altos son *Eriogonum fasciculatum*, *Hazardia squarrosa* var. *grindelioides*, *Heteromeles arbutifolia*, *Toxicodendron diversilobum* y *Xylococcus bicolor* lo cual tienen una mayor importancia dentro de la comunidad florística muestreada. Este resultado muestra que la formación vegetal en esta zona es de *Eriogonum fasciculatum*. La totalidad de las especies presentes en el área del proyecto se distribuyen en la cuenca ya que en esta se registraron 13 especies que no están presentes en el área del proyecto. Lo anterior indica que la biodiversidad en el área del proyecto es menor al que se presenta en la cuenca. Por lo anterior y tomando en cuenta el análisis comparativo mediante el índice de valor de importancia se concluye que el desarrollo del proyecto no afectará la biodiversidad.

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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

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 documento técnico unificado, se desprende información contenida en diversos apartados del mismo, consistente en que:

La evaluación del grado de erosión o pérdida de suelo en la microcuenca se realizó con base a la metodología propuesta por Figueroa et al, (1992) quien emplea la Ecuación Universal de Pérdida de Suelo (EUPS) (Wischmeier y Smith, 1965), para estimar y/o predecir las pérdidas de suelo promedio anuales. Este modelo empírico es una de las metodologías recomendada por el Natural Resources Conservation Service (NRCS) del Departamento de agricultura de los Estados Unidos y uno de los modelos más usado en la actualidad. Este modelo, ayuda a predecir las variaciones en la erosión en función de los cambios en el uso y manejo del suelo y vegetación, a la vez que auxilia en la selección de éstos mediante la siguiente ecuación. $A = R K L S C$. Con los datos se puede obtener la erosión potencial la cual es una condición teórica, bajo la cual el suelo no presenta protección alguna, y como su nombre lo indica es la condición máxima potencial de erosión para un punto o sitio dado y debido a que el valor de la erosión potencial para zona del proyecto presenta valores de 131.79 ton/ha/año para la zona 1 y de 220.7 ton/ha/año para la zona 2, la pérdida de suelo por erosión potencial se clasifica como de alta a muy alta, lo cual se encuentra por encima del Mapa de Erosión hídrica Potencial del suelo (SEMARNAT, 2002) mismo que registra una erosión que va de ligera a moderada para la región. Considerando que la zonificación que se hizo para el área potencial a CUS presenta un tipo de vegetación de MRC, por lo que la erosión por tipo de cobertura vegetal queda como moderada. Si comparamos los datos de erosión actual con los datos de erosión potencial registrados para México encontramos que coincide con el rango de erosión que va de moderada a alta. La erosión eólica es el evento mediante el cual se produce la remoción del material superficial, la selección y el transporte por medio del viento (EROSIÓN EÓLICA: PROCESOS Y PREDICCIÓN. Daniel E. Buschiazzi & Silvia B. Aimar). Para el cálculo de la capa de erosión laminar eólica expresada en toneladas por hectárea por año (Ee) se desarrolló tomando como base el modelo propuesto por la FAO e el año 1980 adaptado por la entonces SEDUE en 1988. La fórmula universal de estimación de pérdida de suelo por causa del viento o erosión eólica es la siguiente: $E_c = IAVE \times CATEX \times CAUSO$. De esta forma podemos obtener la erosión eólica laminar, al multiplicar los valores obtenidos para IAVE, CATEX y CAUSO, lo que nos resultara en el valor obtenido es la pérdida de suelo en Ton/ha/año de 19.58. Por último, con base al resultado de la erosión eólica laminar se clasifico la situación de la cuenca en cuanto a la pérdida de suelo, en donde podemos observar que la erosión eólica de la zona se encuentra en una categoría moderada para el matorral roseto fillo costero. Lo que coincide con lo reportado por SEMARNAT (2003) donde registra valores altos de erosión eólica para la zona del proyecto. Para Ambos casos de erosión tanto hídrica como eólica al realizar el desmonte de la vegetación el valor se convierte en 0 ton/ha/año pues en el caso de la erosión tanto hídrica el valor de la cubierta vegetal (C) al convertirse en uso habitacional se convierte 0 mientras que en la erosión eólica el valor de la Calificación por uso del suelo (CAUSO) también se convierte en cero. Al multiplicar ambos valores la erosión es nula para ambos casos. Tomando en cuenta que con la ejecución del proyecto y las medidas preventivas la pérdida de suelo será muy similar a la actual, se puede





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

concluir que con la ejecución del proyecto no se provocará erosión de los suelos.

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 documento técnico unificado se desprende lo siguiente:

En el presente estudio para poder determinar el volumen de carbono capturado en la biomasa aérea (volumen del ejemplar vegetal en metros cúbicos) en el área de cambio de uso de suelo (CUSTF), se calculó por el método de IPCC (Panel Intergubernamental de Cambio Climático) como se indica a continuación: $CCC = Vr \times Fd \times FCC$; Donde: CCC= Coeficiente de captura de carbono (ton) Vr= Volumen real en (metros cúbicos); Fd= Factor de densidad (ton/ m3) Biomasa; FCC= Factor de captura de carbono (ton CO2/ton Matria seca)(0.45); Estimación del volumen real a remover (Vr). Con base al procedimiento realizado en el área sujeta a cambio de uso de suelo CUSTF, se removerá un volumen de masa total de 5,300 Ton en los 3 estratos presentes en el área donde se ejecutará el proyecto considerado como lo estratos que se mantienen de manera perene en el suelo y que tienen una participación significativa en el proceso de captura de CO, en este caso; el cálculo se realiza únicamente con el estrato arbóreo, arbustivo y cactáceas y agaves; ya que el estrato herbáceo se caracteriza por tener ciclos de vida temporales. Posteriormente una vez obtenido el volumen total a remover se aplicó la ecuación propuesta por el IPCC para cuantificar el volumen de carbono capturado por el total de ejemplares por especie; Para la estimación de la biomasa presente en el área sujeta a CUSTF, se utilizó el factor de densidad 0.66 el estrato arbustivo y cactáceas; y 0.63 para el estrato arbóreo (Ordoñez et al.); Dado a que el desarrollo del proyecto implica la construcción de infraestructura y considerando que ninguno de los estratos se mantendrá a lo largo de la vida útil del proyecto, no se mantendrán al 100% los procesos de captura de carbono de manera natural mediante la regeneración de los individuos, sin embargo, se contempla que habrá regeneración en áreas donde no se construirá ningún tipo de infraestructura, por lo cual si se obtendrá cierto porcentaje de captura de carbono mediante la regeneración natural. Si consideramos que en un periodo de 20 años se ha regenerado el 80% del material vegetal removido se tiene un volumen total del estrato arbustivo de 3,491.5 Ton. Estimando que la sobrevivencia de los 210 ejemplares reubicados se mantenga en un periodo de 20 años, se considera la obtención de un volumen de 19.3384 metros cúbicos. El volumen capturado en un periodo de 20 años es de 3,497.25 toneladas lo cual nos indica que se estaría recuperando la cantidad de carbono capturado en un 66 % en relación con la cantidad que ser afectado con el cambio de uso de suelo el cual actualmente corresponde a 5,300.07 toneladas. Nuevamente se hace hincapié en que el área donde se implementara el proyecto no se considera como potencial para la captura y almacenamiento de CO2, sin embargo, se consideran las medidas necesarias para mitigar el efecto del cambio de uso de suelo para así contribuir a la sostenibilidad del medio ambiente. En





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

este sentido, el análisis demuestra que con el programa de rescate de flora; se compensa el factor de almacenamiento de carbono.

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 documento técnico unificado se desprende lo siguiente:

En el área del proyecto existen un escurrimiento intermitente de agua (arroyos y ríos), sin embargo es de suma importancia denotar que no se pretende la modificación de ningún tipo de estas zonas, al contrario, el proyecto busca su conservación por lo que las propone como áreas de protección. Por otro lado la zona del proyecto se encuentra en una unidad geohidrológica con material consolidado de bajas posibilidades de infiltración, y la zona presenta un coeficiente escurrimiento que va del 5 a 10%. En términos generales el balance hídrico es el agua que cae en un determinado sitio (precipitación = P), una parte vuelve a la atmósfera ya sea por evaporación directa o por transpiración de la vegetación (evapotranspiración = ETR); otra parte escurre por la superficie (escorrentía superficial = ES) confluyendo a través de la red de drenaje hasta alcanzar los cauces principales y finalmente el mar, y el resto se infiltra en el terreno y se incorpora al sistema de aguas subterráneas o acuífero (infiltración = I) esto se resume en la siguiente formula (Pladeyra, 2003). Para determinar el balance hídrico del área destinada a cambio de uso del suelo, se calculó a través de la siguiente formula, donde el balance hídrico se define como la relación entre la precipitación y la evapotranspiración: $PP - ETR = E + 1$. El déficit de infiltración si se ejecuta el proyecto es de 72.05 metro cúbicos/año lo cual representa el volumen a considerar para proponer las obras de conservación que ayuden a mitigar este volumen de infiltración. Este valor está representado prácticamente por la baja precipitación en la zona y la poca lluvia que cae, se evapora dejando una lámina muy baja, aunado a la escasa vegetación en la zona. El volumen total de agua precipitada en el área de CUS debe ser igual a la sumatoria del agua escurrida, evapotranspirado e infiltrado, por lo tanto, el balance hidrológico al realizar una división entre estos factores deber igual a 1 para concluir que el ciclo hidrológico en el CUS se lleva a cabo de manera correcta y equilibrada: Actual=1 y Con CUSTF=1. Como alternativa para minimizar y compensar estos volúmenes de erosión e infiltración que se verán afectados por la reducción de la cobertura vegetal en las 25-31-51 hectáreas del cambio de uso de suelo, en el documento tecnico unificado, las estrategias técnicas para la conservación, protección, restauración y manejo adecuado de los suelos y la captación de agua para favorecer los procesos de infiltración, tomando un criterio técnico de los especialistas, a manera de asegurar la efectividad de cada una de las obras propuestas. Por lo anterior puede concluirse que el desarrollo del proyecto no afectará la infiltración de agua.

Por lo anterior, con base en las consideraciones arriba expresadas, esta autoridad administrativa





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

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.**

- vi. 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 no emitió alguna opinión.

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 el programa de rescate y reubicación de flora silvestre anexo al documento técnico unificado, mismo que se elaboró con base a los datos específicos en el artículo 141 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y se describe a continuación:

Procedimientos de extracción para cada organismo.

- La extracción de los ejemplares será de individuos completos, se inicia realizando la limpieza alrededor de la planta, para que cuando esta sea extraída no sufra daños en el sistema radicular.
- Se procede la excavación alrededor de la planta, para aflojar el sustrato de la periferia, y



OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

facilitar la remoción de individuo completo, para esto, se debe de tomar en cuenta la profundidad de la excavación, ya que está en función del tamaño del ejemplar y la distancia entre la excavación y la planta.

- Se deberá extraer la planta de preferencia con las raíces cubiertas con el sustrato para evitar la aereación, y minimizar el estrés de la planta.
- Derribada la planta, se liberan las raíces de la tierra en el lado opuesto a la excavación y se trasladan al sitio de depósito temporal con la ayuda del costal o lona.
- En particular con las cactáceas, al realizar la extracción de los individuos, se recomienda manipular directamente con el apoyo de pala, para evitar hacerlo con las manos. Para esto, se deberá aflojar el suelo que la rodea y la parte basal del sistema radicular.
- Puede necesitarse dejar algunos individuos extraídos sin plantar en el suelo o en alguna maceta temporal (bolsas plásticas) durante algún tiempo para poder permitir recuperar al individuo de cualquier posible daño sufrido por la extracción, principalmente las raíces, para que las heridas sanen y cicatricen.

Establecimiento en vivero.

- Lo primero que se debe de realizar es el transporte de todas las plantas al sitio de su reubicación final. No se establecerán las plantas en altas densidades para evitar problemas de competencia.
- Se aflojará el suelo (con pico y pala) en el sitio donde se efectuará el transporte donde se colocarán con cuidado, a su vez las raíces serán cubiertas de tierra.
- El suelo será compactado y se dejara un cajete que servirá para recibir el riego de auxilio que reducirá los espacios porosos del suelo que podrían contribuir a la deshidratación.
- Constantemente se verificará el avance en el restablecimiento y si las condiciones indican deshidratación de tejido, inmediatamente se aplicará un segundo riego de auxilio.

Evaluación y Seguimiento.

- El mantenimiento consiste en asegurarse de que las plantas rescatadas estén saludables y adaptadas a su nuevo sitio, lo cual se pone de manifiesto a través de su sobrevivencia, por la presencia de estructuras regenerativas o indicadores de reproducción (flores o frutos).
- El mantenimiento de rutina debe de estar integrado por el cuidado de las plantas trasplantadas. La eliminación de basura, la remoción de malezas que compiten por espacio, luz y nutrientes y finalmente acciones preventivas para reducir el impacto por apisonamiento accidental o incendios.
- Por otra parte, el monitoreo consiste en la supervisión y toma de datos respecto al estado en que se encuentran las plantas reubicadas. Se recopilará información relativa al mantenimiento





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

realizado, regeneración y, cuando se dé el caso, indicadores de reproducción de las plantas (formato particular de monitoreo).

Programas de ordenamiento ecológicos.

Plan de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POEBC) 2014: El sitio del proyecto para el fraccionamiento se encuentra en la Unidad de Gestión Ambiental No. 2, cuya política ambiental es de aprovechamiento sustentable. El sitio de interés del proyecto se encuentra en la clave UGA 2.a, con clave de unidad de paisaje 1.2.Pb.3.10.a y rasgo de identificación Centro de Población de Ensenada. Para el sector urbano aplica: SUBURBANO: AH1 AL AH16 Subsector Disminución De Huella Ecológica: H1-H15.

Normas Oficiales Mexicanas.

NOM-003-SEMARNAT1997: Establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reusen en servicios al público.

NOM-004-SEMARNAT2002: Protección ambiental-lodos y biosolidos especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.

NOM-059-SEMARNAT-2010: Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres- Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo: En el área del proyecto se distribuye una especie protegida, que es Olneya tesota, por lo que contempla la ejecución de un programa de rescate y reforestación.

NOM-081-SEMARNAT-1994: Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición: En el proyecto se utilizará maquinaria y equipo que genera ruido, por lo que se tomarán en cuenta los límites sonoros, así como los horarios de trabajo para la utilización de la maquinaria.

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 alternos y que se utilizarán para la propulsión de vehículos automotores, con peso bruto vehicular mayor de 3,857 kilogramos nuevos en planta: En el proyecto se utilizarán vehículos y maquinaria que utiliza gasolina como combustible y emite gases a la atmósfera, por lo que se dará un correcto mantenimiento y servicio a los vehículos y maquinaria que se utilicen.

NOM-044-SEMARNAT-2006: Que establece los límites máximos permisibles de emisión de hidrocarburos totales, hidrocarburos no metano, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, partículas y opacidad de humo provenientes del escape de motores nuevos que usan diésel como combustible y que se utilizarán para la propulsión de vehículos automotores nuevos con peso bruto vehicular mayor de 3,857 kilogramos, así como para unidades nuevas con peso bruto vehicular mayor a 3,857 kilogramos equipadas con este tipo de motores: En el proyecto se utilizarán vehículos y maquinaria que utiliza diésel como combustible y emite gases a la



OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

atmósfera, por lo que se dará un correcto mantenimiento y servicio a los vehículos y maquinaria que se utilicen.

NOM-045-SEMARNAT2017: Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos.

NOM-041-SEMARNAT-2006: Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible: En el proyecto se utilizarán vehículos y maquinaria que utiliza gasolina como combustible y emite gases a la atmósfera, por lo que se dará un correcto mantenimiento y servicio a los vehículos y maquinaria que se utilicen.

NOM-052-SEMARNAT-2005: Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.

Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024. Plan Estatal de Desarrollo de Baja California (2020-2024). Plan Municipal de Desarrollo de Ensenada 2019-2021. Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada 2007-2030.

Demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (Última reforma publicada 28-04-2022). Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (Nuevo Reglamento DOF 09-12-2020).

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: ... 7. Cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas.

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.

- VII. 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





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

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.**

- VIII. 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/SAI/UARRN/DSFS/1610/23 de fecha 20 de junio de 2023, 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 **\$3,064,263.95 (tres millones sesenta y cuatro mil doscientos sesenta y tres pesos 95/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 93.67 hectáreas con vegetación de Matorral rosetófilo costero, preferentemente en el estado de Baja California.

- IX. 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 28 de junio de 2023, recibido en esta Oficina de Representación el 28 de junio de 2023, Pablo Díaz Rivera Robinson Bours, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Direlu, S.A. de C.V., presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **\$ 3,064,263.95 (tres millones sesenta y cuatro mil doscientos sesenta y tres pesos 95/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 93.67 hectáreas con vegetación de Matorral rosetófilo costero, para aplicar preferentemente en el estado de Baja California.

Que por lo razonamientos arriba expuestos, de conformidad con las disposiciones legales invocadas y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 18, 26, 32 Bis Fracciones I, II, XI y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; en los Artículos 2 Fracción XXX, 4, 5, 19 Fracción XXIII, 38, 39 y 40 Fracciones I, IX inciso c y XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; Artículo 1, 16 Fracciones XX y XXIII, 58 Fracción I, 93 y 98 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 139, 141, 143, 144 y 152 de su Reglamento; los Artículos 1, 4, 5 Fracciones II y X, 28 Fracción VII, 31, 34, 35, 35 BIS 3 último párrafo y 109 BIS 1 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 1, 2, 3 Fracciones I y IV, 4, 5 inciso O), 9, 10, 11 último párrafo, 12 Fracciones I, III, V y VIII, 24, 37, 38, 42, 44, 45 Fracción III, 46, 47, 48 y 49 del Reglamento de la LGEEPA en



OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

Materia de Evaluación de Impacto Ambiental; 1, 2, 3, 8, 9, 13, 15, 15 A Fracciones I y IV, 16 Fracción X, 35, 36, 55, 57 Fracciones I y IV, 69 C, 83 y 85 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y en el ACUERDO por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 22 de diciembre del 2010, es de resolverse y se

RESUELVE

PRIMERO. - AUTORIZAR por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 253,151 metros cuadrados para el desarrollo del proyecto denominado **Desarrollo Inmobiliario Alta Tierra, en la Fracción de los polígonos 1, 2, 3 y 4 Fracción 9 Fracción A1 Sin Manzana del Fraccionamiento Chapultepec**, con ubicación en el o los municipio(s) de Ensenada en el estado de Baja California, promovido por Pablo Díaz Rivera Robinson Bours, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Direlu, S.A. de C.V., bajo los siguientes:

TERMINOS

1. El tipo de vegetación forestal por afectar corresponde a Matorral desértico micrófilo 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 general de cambio de uso de suelo

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	533138.26	3527728.33
2	533163.98	3527621.27
3	533192.48	3527495.04
4	533082.74	3527477.11
5	533037.19	3527429.9
6	532968.65	3527428.35
7	532936.75	3527321.9
8	533026.28	3527287.44
9	533117.75	3527328.96
10	533199.96	3527249.66
11	533241.07	3527240.91
12	533276.58	3527245.24
13	533267.73	3527195.18
14	533250.07	3527134.43
15	533228.57	3527085.59
16	533162.54	3527110.2
17	533148.36	3527028.58

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
18	533140.23	3527015.15
19	533120.38	3527009.57
20	532890.96	3527008.63
21	532869.69	3527006.96
22	532824.58	3527027.97
23	532791.16	3527085.49
24	532814.47	3527099.03
25	532806.12	3527166.1
26	532736.07	3527260.74
27	532715.41	3527319.49
28	532696.19	3527338.29
29	532698.74	3527436.69
30	532678.54	3527451.48
31	532720.64	3527585.64
32	532723.24	3527599.02
33	532733.28	3527616.11
34	532682.67	3527672.01





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
35	532711.94	3527743.23
36	532787.38	3527756.68
37	532927.03	3527729.34
38	533027.7	3527703.06

Polígono: Polígono 1 de Área de Conservación

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	532682.67	3527672.01
2	532733.28	3527616.11
3	532723.24	3527599.02
4	532720.64	3527585.64
5	532683.45	3527467.09
6	532678.54	3527451.48
7	532698.74	3527436.69
8	532697.57	3527391.4
9	532697.11	3527373.72
10	532696.19	3527338.29
11	532715.41	3527319.49
12	532724.98	3527292.27
13	532736.07	3527260.74
14	532756.92	3527232.57
15	532780.21	3527201.1
16	532806.12	3527166.1
17	532814.47	3527099.03
18	532791.16	3527085.49
19	532667.9	3527317.57
20	532630.98	3527403.76
21	532642.13	3527483.78
22	532653.29	3527563.8

Polígono: Polígono 2 de Área de Conservación

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	532971.14	3527565.69
2	532917.28	3527541.28
3	532884.55	3527531.26
4	532858.23	3527518.7
5	532838.99	3527493.57
6	532815.02	3527423.7
7	532816.59	3527396.21
8	532810.31	3527364.8
9	532795.86	3527340.31
10	532810.31	3527302.63
11	532836.08	3527264.95

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
12	532907.09	3527212.82
13	532928.52	3527197.09
14	532945.42	3527175.77
15	532949.26	3527159.17
16	532949.01	3527146.81
17	533033.34	3527145.12
18	533039.5	3527163.61
19	533014.53	3527168.31
20	532994.01	3527181.9
21	532978.43	3527198.21
22	532970.03	3527213.28



OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
23	532955.18	3527233.89
24	532911.66	3527269.97
25	532898.81	3527317.16
26	532914.89	3527392.2
27	532907.97	3527408.26
28	532908.22	3527421.6
29	532913.9	3527431.73
30	532923.54	3527438.4
31	532927.25	3527458.17
32	533015.83	3527565.72
33	533003.05	3527576.25

- 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: Fracción de los polígonos 1, 2, 3 y 4 Fracción
9 Fracción A1 Sin Manzana del Fraccionamiento Chapultepec

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-02-001-DIR-001/23

Especie	N° de individuos
Eriogonum fasciculatum	630
Bergerocactus emoryi	25
Artemisia californica	230
Euphorbia misera	620
Hazardia squarrosa	5
Viguiera laciniata	260
Baccharis sarothroides	5
Cneoridium dumosum	540
Malosma laurina	120

- III. Como parte del programa de rescate y reubicación de especies, se propone en promedio el rescate del 15% de cada una de las especies, por lo tanto, la abundancia de las especies que se proponen a rescate serán las siguientes:

Especie.....Individuos a rescatar

Bergerocactus emoryi77
Cylindropuntia prolifera58
Ferocactus viridescens.....90



[Handwritten signature]



OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

Mammilaria dioica.....26

- IV. 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.
- V. 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.
- VI. 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.
- VII. 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, el promovente presenta un programa de rescate y reubicación de especies de la vegetación forestal que serán afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, el cual deberá implementarse 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.
- VIII. 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.
- IX. El material que resulte del desmonte y que no sea aprovechado, deberá ser triturado y utilizado para cubrir y propiciar la revegetación, esto con el fin de facilitar el establecimiento y crecimiento



OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

de la vegetación natural y para proteger el suelo de la acción del viento y lluvias, evitando a su vez la erosión, asimismo, 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.

- x. 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.
- xi. 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.
- xii. 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.
- xiii. 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.
- xiv. 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 documento técnico unificado.
- xv. 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.
- xvi. El plazo para realizar la remoción de la vegetación forestal derivada de la presente autorización





OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

de cambio de uso del suelo en terrenos forestales será de 10 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.

- xvii. 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 diez años, en donde se contempla el Programa de Rescate y Reubicación de flora del proyecto.
- xviii. 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 Inmobiliaria Direlu, 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 Inmobiliaria Direlu, 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 o previstos en el documento técnico unificado 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 Inmobiliaria Direlu, 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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
Francisco
VILLA

OFICINA DE REPRESENTACION EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2176/23

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 Pablo Díaz Rivera Robinson Bours, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Direlu, S.A. de C.V., la presente resolución del proyecto denominado **Desarrollo Inmobiliario Alta Tierra, en la Fracción de los polígonos 1, 2, 3 y 4 Fracción 9 Fracción A1 Sin Manzana del Fraccionamiento Chapultepec**, 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 Administración e Innovación

"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California, previa designación, firma el C. Ricardo Javier Cárdenas Gutiérrez, Subdelegado de Administración e Innovación."

MTRO. RICARDO JAVIER CÁRDENAS GUTIÉRREZ

"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. Ricardo Ríos Rodríguez.-Encargado del Despacho de la Dirección 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.

RJCG/MSDA/JFLG

