



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_02_2024_SIPOT_4T_2023_FXXVII, en la sesión celebrada el **19 de enero del 2024**.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_02_2024_SIPOT_4T_2023_FXXVII.pdf



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

Bitácora:02/MA-0107/09/22

Mexicali, Baja California, 04 de diciembre de 2023

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

PIER CARLO VÁZQUEZ IBARRA
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA PROMOTORA DE
HOGARES, S.A. DE C.V.
JOSÉ MARÍA LARROQUE NO. 10793 BURÓCRATA RUIZ CORTÍNEZ, 22406
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA
TELÉFONO: (664) 609-95-61

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de Pier Carlo Vázquez Ibarra en su carácter de Representante Legal de la empresa Promotora de Hogares, 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 88,546.8833 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **"Cambio de uso de suelo de terrenos forestales para uso inmobiliario (Calafia Hills)", en el Lote con Clave Catastral KF-859-001, Delegación Primo Tapia**, con ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California, y

RESULTANDO

- i. Que mediante FORMATO FF-SEMARNAT-031 de fecha 22 de junio de 2021, recibido en esta Oficina de Representación el 06 de septiembre de 2022, Pier Carlo Vázquez Ibarra, en su carácter de Representante Legal de la empresa Promotora de Hogares, S.A. de C.V., presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de 88546.8833 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado **"Cambio de uso de suelo de terrenos forestales para uso inmobiliario (Calafia Hills)", en el Lote con Clave Catastral KF-859-001, Delegación Primo Tapia**, con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California, adjuntando para tal efecto la siguiente documentación:

- 1.- Solicitud de Trámite Unificado de Cambio de Uso del Suelo en Terreno Forestal Modalidad A en formato oficial, con fecha 22 de junio de 2021, recibida en esta Oficina de Representación el 06 de septiembre de 2022, suscrita por el C. PIER CARLO VÁZQUEZ IBARRA, en su carácter de Apoderado Legal de la empresa PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.

- 2.- Copia simple de la Credencial Federal de Elector emitida por el Instituto Federal Electoral a favor del C. PIER CARLO VÁZQUEZ IBARRA, con folio 0928005093186.

- 3.- Documento Técnico Unificado para el cambio de uso del suelo en terreno forestal, del proyecto denominado "CALAFIA HILLS", en una superficie para desarrollar aproximada de 10-53-00.1774 ha., con pretendida ubicación en la fracción del lote con Clave Catastral KF859-001, ubicado aproximadamente a la altura del Km. 43+499 de la Carretera Escénica Tijuana / Ensenada, en la Delegación Primo Tapia, municipio de Playas de Rosarito, Baja California.



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

4.- Copia Certificada de la ESCRITURA NÚMERO 31,301 (TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS UNO), VOLUMEN 622 (SEISCIENTOS VEINTIDOS), de fecha 25 de marzo de 1988, celebrada ante la fe del Lic. Carlos Cabrera Muñoz, Notario Público número 11 de la Ciudad de Hermosillo, Sonora, por medio del cual se protocoliza la CONSTITUCIÓN de la Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada PROMOTORA DE HOGARES S.A. DE C.V., con duración de 99 años, domicilio en Hermosillo, Sonora.

5.- Copia certificada de la ESCRITURA NÚMERO 4,574 (CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO), VOLUMEN 38 (TREINTA Y OCHO), de fecha 03 de diciembre del 2020, celebrada ante la fe del Lic. René Francisco Luna Sugich, Titular de la Notaría número 102, en Hermosillo, Sonora, por medio de la cual la moral PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V., otorga un PODER ESPECIAL a favor de los señores LUIS ALFONSO VALVERDE AMARILLAS Y/O PIER CARLO VÁZQUEZ IBARRA con las siguientes facultades: Tramitar, gestionar y obtener permisos, licencias, convenios y las autorizaciones necesarias que se requieren para la proyección, urbanización y construcción de fraccionamientos. Realizar solicitudes, gestionar y obtención de permisos de uso de suelo, así como oficios de autorización para fusionar, subdividir, lotificar, relotificar, para deslinde, rectificación, instauración del régimen de propiedad en condominio o de otra índole.

6.- Copia certificada de la ESCRITURA NÚMERO 31,027 (TREINTA Y UN MIL VEINTISIETE) VOLUMEN 127 (CIENTO VEINTISIETE), de fecha 21 de julio de 2020, celebrada ante la fe del Lic. Andrés Octavio Ibarra Salgado, Titular de la Notaría número 99, en Nogales, Sonora, Por medio de la cual se protocoliza el CONTRATO DE COMPRA VENTA A PLAZOS CON RESERVA DE DOMINIO que celebran los CC. LUIS FERNANDO DABDOUB FREIG Y MARITZA MILLER SALEBBEY, en su calidad de "Parte Vendedora", y por la moral PROMOTORA DE HOGARES S.A. DE C.V., como parte compradora del Lote 00 de la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la porción dos de la Fracción A del Rancho "Las Chollas", Manzana sin número y con una superficie de 131,483.085 m² en la Colonia Delegación Municipal de El Rosario del municipio de Playas de Rosarito, Baja California, en cuya CLÁUSULA TERCERA se establece que la Reserva de Propiedad o de Dominio, operará hasta en tanto sea cubierta la totalidad del contrato de compraventa, objeto del presente contrato y según la CLÁUSULA SEGUNDA, el último pago se realizará el 15 de diciembre de 2031, acta debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad bajo partida número 6053262 de fecha 23 de junio de 2021.

7.- Copia certificada del escrito de fecha 20 de julio de 2022, ratificadas las firmas y contenido ante el C. Lic. Andrés Octavio Ibarra Salgado, Notario Público número 99 de Nogales, Sonora, suscrito por los C.C. Luis Fernando Dabdoud Freig y Maritza Miller Salebeey, propietarios del predio identificado en el Lote 00 de la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la porción uno y porción dos de la Fracción A del Rancho "Las Chollas", Manzana Sin Número y con una superficie de 131,483.085 m², en la Colonia Delegación Municipal de Rosarito del Municipio de Playas de Rosarito, Baja California, por medio del cual se otorga la anuencia a PROMOTORA DE HOGARES S.A. DE C.V., para que lleve a cabo la acción de urbanización para el Desarrollo Urbano del predio con Calve Catastral KF-859-001 y se gestionen los permisos y autorizaciones requeridos, específicamente lo referido al DTU en la modalidad que sea necesario para el cambio de uso de suelo de terrenos forestales a uso inmobiliario ante la SEMARNAT.

8.- Copia simple del pago de derechos realizado mediante formato e5cinco, en el Banco BBVA, de fecha 03 de junio del 2022, por la cantidad de \$79,242 (SETENTA Y NUEVE MIL





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.), con número de operación 215412724541, llave de pago 4F478F2B61, de conformidad con lo establecido en el Artículo 194-H-II-b de la Ley Federal de Derechos, Por la recepción, evaluación y el otorgamiento de la resolución de la manifestación de impacto ambiental, en su modalidad particular, de acuerdo con los criterios ambientales de la TABLA A y la clasificación de la TABLA B.

- ii. Que mediante oficio N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2169/22 de fecha 12 de septiembre de 2022 recibido el 20 de octubre de 2022, esta Oficina de Representación, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado **"Cambio de uso de suelo de terrenos forestales para uso inmobiliario (Calafia Hills)", en el Lote con Clave Catastral KF-859-001, Delegación Primo Tapia**, con ubicación en el o los municipio(s) Tijuana en el estado de Baja California.
- iii. Que mediante oficio A2204575MX de fecha 13 de noviembre de 2023, recibido en esta Oficina de Representación el día 17 de noviembre de 2023, el Consejo Estatal Forestal envió la opinión técnica de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado **"Cambio de uso de suelo de terrenos forestales para uso inmobiliario (Calafia Hills)", en el Lote con Clave Catastral KF-859-001, Delegación Primo Tapia**, con ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California donde se desprende lo siguiente:

De la opinión del Consejo Estatal Forestal

- Sin problema alguno.

- iv. Que mediante oficio N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/808/21 de fecha 30 de marzo de 2023 esta Oficina de Representación notificó a Pier Carlo Vázquez Ibarra en su carácter de Representante Legal de la empresa Promotora de Hogares, 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 **"Cambio de uso de suelo de terrenos forestales para uso inmobiliario (Calafia Hills)", en el Lote con Clave Catastral KF-859-001, Delegación Primo Tapia** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana 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 documento técnico unificado, 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 documento técnico unificado.

- 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



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

con la estimación reportada en el documento técnico unificado.

- 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 documento técnico unificado, 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 documento técnico unificado.

- 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 documento técnico unificado, 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 documento técnico unificado.

- v. 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 30 de Marzo de 2023 y firmada por el promovente y/o su representante se observó lo siguiente:

Del informe de la Visita Técnica

1.- La ubicación geográfica del proyecto y la vegetación forestal que se pretende afectar corresponde a la manifestada en el Documento Técnico Unificado (DTU).

2.- Se verificaron las áreas y polígono propuesto para cambio de uso de suelo y corresponde a lo manifestado.

3.- Se constató que al momento de la visita aún no se ha llevado a cabo el cambio de uso del suelo.

4.- Se constató que la superficie donde se removerá vegetación forestal no ha sido afectada por incendios forestales, tala o desmonte.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

- 5.- Se recorrió la superficie solicitada para verificar la vegetación existente y es congruente con la descrita en el Documento Técnico Unificado.
 - 6.- Los servicios forestales que serán afectados por el proyecto corresponden a los descritos en el Documento Técnico Unificado.
 - 7.- Las medidas de prevención y mitigación de los impactos ambientales son adecuadas para el desarrollo del proyecto.
 - 8.- Se constata que en la superficie para cambio de uso del suelo cuenta con vegetación primaria en buen estado de conservación.
 - 9.- Se observó la especie de biznaga (*Ferocactus viridescens*) especie que se encuentra dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.
 - 10.- Se pudo constatar que el uso de suelo propuesto es congruente con las actividades aledañas.
 - 11.- El proyecto se considera viable siguiendo las medidas de protección adecuadas.
- vi. Que mediante oficio N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/1638/23 de fecha 26 de junio de 2023, 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 Pier Carlo Vázquez Ibarra en su carácter de Representante Legal de la empresa Promotora de Hogares, 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 **\$1,187,686.81 (un millón ciento ochenta y siete mil seiscientos ochenta y seis pesos 81/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 36.3 hectáreas con vegetación de Matorral rosetófilo costero, preferentemente en el estado de Baja California.
- vii. Que mediante ESCRITO S/N de fecha 19 de septiembre de 2023, recibido en esta Oficina de Representación el día 21 de septiembre de 2023, Pier Carlo Vázquez Ibarra en su carácter de Representante Legal de la empresa Promotora de Hogares, S.A. de C.V., notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **\$ 1,187,686.81 (un millón ciento ochenta y siete mil seiscientos ochenta y seis pesos 81/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 36.3 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

Handwritten signature



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

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 la 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 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 22 de Junio de 2021, el cual fue signado por Pier Carlo Vázquez Ibarra, en su carácter de Representante Legal de la empresa Promotora de Hogares, S.A. de C.V., dirigido al Titular de la Oficina de Representación 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 88546.8833 metros cuadrados, para el desarrollo del proyecto denominado "**Cambio de uso de suelo de terrenos forestales para uso inmobiliario (Calafia Hills)**", en el Lote con Clave Catastral **KF-859-001, Delegación Primo Tapia**, con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California.





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23**

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 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 Pier Carlo Vázquez Ibarra, en su carácter de Representante Legal de la empresa Promotora de Hogares, S.A. de



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

C.V., así como por ING. CARLOS ZEREGA LEGASPY en su carácter de responsable técnico de la elaboración del mismo, quien se encuentra inscrito en el Registro Forestal Nacional como prestador de servicios técnicos forestales en el Lib. BC T-UI Vol. 1 Núm. 3.

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

1.- Solicitud de Trámite Unificado de Cambio de Uso del Suelo en Terreno Forestal Modalidad A en formato oficial, con fecha 22 de junio de 2021, recibida en esta Oficina de Representación el 06 de septiembre de 2022, suscrita por el C. PIER CARLO VÁZQUEZ IBARRA, en su carácter de Apoderado Legal de la empresa PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.

2.- Copia simple de la Credencial Federal de Elector emitida por el Instituto Federal Electoral a favor del C. PIER CARLO VÁZQUEZ IBARRA, con folio 0928005093186.

3.- Documento Técnico Unificado para cambio de uso de suelo en terreno forestal, del proyecto denominado "CALAFIA HILLS", en una superficie para desarrollar aproximada de 10-53-00.1774 ha., con pretendida ubicación en la fracción del lote con Clave Catastral KF859-001, ubicado aproximadamente a la altura del Km. 43+499 de la Carretera Escénica Tijuana / Ensenada, en la Delegación Primo Tapia, municipio de Playas de Rosarito, Baja California.

4.- Copia Certificada de la ESCRITURA NÚMERO 31,301 (TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS UNO), VOLUMEN 622 (SEISCIENTOS VEINTIDOS), de fecha 25 de marzo de 1988, celebrada ante la fe del Lic. Carlos Cabrera Muñoz, Notario Público número 11 de la Ciudad de Hermosillo, Sonora, por medio del cual se protocoliza la CONSTITUCIÓN de la Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada PROMOTORA DE HOGARES S.A. DE C.V., con duración de 99 años, domicilio en Hermosillo, Sonora.

5.- Copia certificada de la ESCRITURA NÚMERO 4,574 (CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO), VOLUMEN 38 (TREINTA Y OCHO), de fecha 03 de diciembre del 2020, celebrada ante la fe del Lic. René Francisco Luna Sugich, Titular de la Notaría número 102, en Hermosillo, Sonora, por medio de la cual la moral PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V., otorga un PODER ESPECIAL a favor de los señores LUIS ALFONSO VALVERDE AMARILLAS Y/O PIER CARLO VÁZQUEZ IBARRA con las siguientes facultades: Tramitar, gestionar y obtener permisos, licencias, convenios y las autorizaciones necesarias que se requieren para la proyección, urbanización y construcción de fraccionamientos. Realizar solicitudes, gestionar y obtención de permisos de uso de suelo, así como oficios de autorización para fusionar, subdividir, lotificar, relotificar, para deslinde, rectificación, instauración del régimen de propiedad en condominio o de otra índole.

6.- Copia certificada de la ESCRITURA NÚMERO 31,027 (TREINTA Y UN MIL VEINTISIETE) VOLUMEN 127 (CIENTO VEINTISIETE), de fecha 21 de julio de 2020, celebrada ante la fe del Lic. Andrés Octavio Ibarra Salgado, Titular de la Notaría número 99, en Nogales, Sonora, Por medio de la cual se protocoliza el CONTRATO DE COMPRA VENTA A PLAZOS CON RESERVA DE DOMINIO que celebran los CC. LUIS FERNANDO DABDOUB FREIG Y MARITZA MILLER





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

SALEBBEY, en su calidad de "Parte Vendedora", y por la moral PROMOTORA DE HOGARES S.A. DE C.V., como parte compradora del Lote 00 de la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la porción dos de la Fracción A del Rancho "Las Chollas", Manzana sin número y con una superficie de 131,483.085 m² en la Colonia Delegación Municipal de El Rosario del municipio de Playas de Rosarito, Baja California, en cuya CLÁUSULA TERCERA se establece que la Reserva de Propiedad o de Dominio, operará hasta en tanto sea cubierta la totalidad del contrato de compraventa, objeto del presente contrato y según la CLÁUSULA SEGUNDA, el último pago se realizará el 15 de diciembre de 2031, acta debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad bajo partida número 6053262 de fecha 23 de junio de 2021.

7.- Copia certificada del escrito de fecha 20 de julio de 2022, ratificadas las firmas y contenido ante el C. Lic. Andrés Octavio Ibarra Salgado, Notario Público número 99 de Nogales, Sonora, suscrito por los C.C. Luis Fernando Dabdoud Freig y Maritza Miller Salebeey, propietarios del predio identificado en el Lote 00 de la Fracción 1 resultante de la subdivisión de la porción uno y porción dos de la Fracción A del Rancho "Las Chollas", Manzana Sin Número y con una superficie de 131,483.085 m², en la Colonia Delegación Municipal de Rosarito del Municipio de Playas de Rosarito, Baja California, por medio del cual se otorga la anuencia a PROMOTORA DE HOGARES S.A. DE C.V., para que lleve a cabo la acción de urbanización para el Desarrollo Urbano del predio con Calve Catastral KF-859-001 y se gestionen los permisos y autorizaciones requeridos, específicamente lo referido al DTU en la modalidad que sea necesario para el cambio de uso de suelo de terrenos forestales a uso inmobiliario ante la SEMARNAT.

8.- Original del pago de derechos realizado mediante formato e5cinco, en el Banco BBVA, de fecha 03 de junio del 2022, por la cantidad de \$79,242 (SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.), con número de operación 215412724541, llave de pago 4F478F2B61, de conformidad con lo establecido en el Artículo 194-H-II-b de la Ley Federal de Derechos, Por la recepción, evaluación y el otorgamiento de la resolución de la manifestación de impacto ambiental, en su modalidad particular, de acuerdo con los criterios ambientales de la TABLA A y la clasificación de la TABLA B.

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;



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

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

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

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

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

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

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

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

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

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.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

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 Documento Técnico Unificado entregado en esta Oficina de Representación, mediante FORMATO FF-SEMARNAT-031, de fecha 22 de Junio de 2021.

Por lo anterior, con base en la información y documentación que fue proporcionada por el interesado, esta autoridad 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. 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;



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

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.

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.

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.

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 al estudio de la información y documentación que obra en el expediente, considerando lo siguiente:

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

ARTÍCULO 93. La Secretaría autorizará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales por excepción, previa opinión técnica de los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate y con base en los estudios técnicos justificativos cuyo contenido se establecerá en el Reglamento, los cuales demuestren que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga, y que la erosión de los suelos, la capacidad de almacenamiento de carbono, 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





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

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 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**, en el Documento Técnico Unificado se observó lo siguiente:

VEGETACIÓN

Como resultado del muestreo florístico, realizados en Sistema Ambiental y en el Predio sujeto a cambio de uso de suelo en terreno forestal, se tuvieron 2,294 registros de 25 especies, repartidos en los siguientes estratos: 6 estrato carnoso, 11 estrato arbusto, 2 estrato roseta y 6 herbáceo. En cuanto al número de individuos, el predio sujeto a CUSTF presenta un total de 1,576 ejemplares, mientras tanto el Sistema Ambiental presenta 718 ejemplares, esto se debe a que la zona que conforma el Sistema Ambiental se encuentra impactado por los habitantes. Asimismo, las especies que presentan una mayor abundancia de individuos dentro del proyecto sujeto a CUSTF con respecto al Sistema Ambiental son principalmente *Astragalus trichopodus*, *Stephanomeria* sp, *Marah macrocarpa*, *Opuntia* sp y *Calochortus* sp.

Por otro lado, tanto en el Sistema Ambiental como en el sitio donde se solicita su cambio de uso del suelo en terreno forestal, se presenta la misma estructura vertical en orden de importancia por el número de individuos presentes: estrato Arbusto-Carnoso-Roseta y Herbáceo. Para el estrato carnoso, las especies más representativas en el Sistema Ambiental fueron el *Berberocactus emoryi* (Cholla dorada), mientras que para el área sujeta a CUSTF destacó la *Ferocactus viridescens* (Biznaga de costa).

En el estrato arbusto, en ambos sistemas se presentó una asociación de *Eriogonum fasciculatum* (Maderista). Para el estrato roseta, las especies con mayor número fueron el *Dudleya pulverulenta* (Siempreviva) del área sujeta a CUSTF. Para el estrato herbáceo, destacó el sitio solicitado a cambio de uso de suelo con la especie *Nicotiana glauca* (Tabaquillo).

El área del sistema ambiental presenta una riqueza de 20 especies, mientras tanto la zona sujeta a CUSTF presente una riqueza específica de 21 especies. De acuerdo a la tabla VI3 del DTU, la riqueza específica dentro del Sistema Ambiental presenta 20 especies, en el predio sujeto a CUSTF presentan 21 especies. En cuanto a los estratos, presentes en el área de estudio no

VSA
R



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

presentan afectación alguna al ejecutarse el cambio de uso de suelo del predio.

De acuerdo los índices diversidad tanto del sistema ambiental y sitio sujeto a CUSTF (tabla IV.3 del DTU), y de acuerdo a la interpretación de los valores del índice analizado para la diversidad (tabla IV. 2 del DTU). El índice de Margaref, el área sujeta a CUSTF tiene un valor de $Dmg=2.7161$ considerado como diversidad media, mientras tanto el sistema ambiental presenta un valor de $Dmg= 2.8891$ considerado como zona de media biodiversidad donde demostró que la vegetación posee una gran cantidad de especies. Con respecto al índice de Simpson, el área sujeta a CUSTF presenta un valor de $D=0.8851$, mientras tanto el sistema ambiental presenta un valor de $D=0.9162$. Por lo tanto, ambos presentan una diversidad alta. Finalmente, el índice de equidad de Shannon-Wiener de acuerdo a Magurran (1988) se tiene un valor de $H'=2.4210$ en el área sujeta a CUSTF, mientras el Sistema Ambiental presenta un valor de $H'=2.5582$. De acuerdo a la tabla IV.2. del DTU, ambos presentan una diversidad media.

Con todo ello, podemos asumir que la diversidad en el SAR es alta, mientras que en el área sujeta a CUSTF va de media a alta, lo que implica un estado saludable del sistema, pero con ciertas afectaciones a su estructura poblacional.

FAUNA

Como resultado del muestreo de la fauna, realizados en Sistema Ambiental y en el Predio a CUSTF, se obtuvieron 217 registros repartidos de la siguiente 143 especies dentro del Sistema Ambiental y 74 en sitio sujeto a CUSTF, donde se tiene una composición faunística compuesta por aves, mamíferos y reptiles. Para la diversidad faunística no se espera una afectación, ya el grupo de aves presenta el 82 % mayor a los otros grupos, este grupo presentan hábitos migratorios por lo que pueden desplazarse libremente fuera de la zona del sistema ambiental y del predio sujeto a CUSTF.

El área del sistema ambiental presenta una riqueza de 12 especies, mientras tanto la zona sujeta a CUSTF presente una riqueza específica de 10 especies lo que representa poco más del 66% de todas las especies presentes en el SAR (sistema ambiental de referencia). De acuerdo los índices diversidad tanto del sistema ambiental y sitio sujeto a CUSTF, y de acuerdo a la interpretación de los valores de cada índice analizado para la diversidad, se puede concluir que ambos presentan una diversidad faunística media.

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 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**, del Documento Técnico Unificado se observó lo siguiente:

Se realizó el análisis comparativo de las tasas de erosión, antes y después del cambio de uso del suelo, concluyéndose lo siguiente:





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

- En la situación actual del predio ya existe rango considerable de erosión (erosión actual = 57.38 Ton*ha/año).
- En el escenario 2 es la situación menos deseable ya que se eleva al rango máximo considerado. Hay que señalar que esta situación considera la remoción total de la cobertura vegetal, por lo que sería temporal toda vez que se destinará a un uso habitacional, en el que existirá otro tipo de cobertura (erosión sin vegetación = 714 Ton*ha/año).
- El escenario 3 la tasa de erosión es el nivel más bajo. Deberá considerarse que, aunque la degradación del suelo se reduce, la cobertura con asfalto, concretos y otros materiales ocasiona otro tipo de impactos ambientales, los cuáles serán descritos en la matriz de impacto ambiental (erosión después de ejecutar el proyecto = 3.31 Ton*ha/año).
- Por lo tanto, no se prevé la afectación significativa del predio, ya que la mayor parte del predio, es decir el 91.63% presenta unas tasas de erosión con proyecto, van de leves a nulas, ya que el suelo estará cubierto por otros materiales. Asimismo, se puede afirmar que la erosión será aún menor, debido a que los taludes resultantes del movimiento de tierras, serán destinados para su conservación, por lo que serán forestados con vegetación nativa.

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**, del Documento Técnico Unificado se observó lo siguiente:

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

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

Considerado el dato de 4 kg/m² correspondiente a la zona árida, para el total de la superficie



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

sujeta a CUSTF resultaría la captura de carbono de 421.20 ton anuales.

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**, del Documento Técnico Unificado se observó lo siguiente:

Sobre el particular, en el 2020, la CONAGUA realizó la Actualización de la Disponibilidad de Agua en el Acuífero Rosarito, estado de Baja California. Cabe mencionar que sitio sujeto a CUSTF se encuentra dentro de este acuífero.

En el acuífero Rosarito los aprovechamientos están localizados sobre rocas ígneas de composición basáltica con alto fracturaamiento y fallamiento, además de estar altamente intemperizados y por consecuencia erosionados, sin embargo, de forma general, hacia las entradas de agua subterránea al acuífero se asocia como valores promedio de transmisividad $2.257 \times 10^{-3} \text{ m}^2/\text{s}$ y hacia las salidas de flujo subterráneo un rango que va de los 0.926×10^{-3} a los $1.042 \times 10^{-3} \text{ m}^2/\text{s}$.

Las escasas mediciones piezométricas recabadas no son suficientes y no cubren en su totalidad la extensión superficial del acuífero, por lo que no es posible realizar una configuración de evolución del nivel estático. Adicionalmente, aunque la configuración de la elevación del nivel estático está inferida, la incipiente extracción que se realiza no ha causado aún la alteración de las condiciones del estado inicial del régimen de flujo subterráneo. Por estas razones, se puede afirmar que las variaciones en el nivel del agua subterránea no han sufrido alteraciones importantes en el transcurso del tiempo, por lo que el cambio de almacenamiento tiende a ser nulo.

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.**

- vi. Que en cumplimiento de la obligación que a esta autoridad administrativa le impone lo dispuesto por el artículo 93, párrafos segundo, cuarto y quinto 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, cuarto y quinto, 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.





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23**

Las autorizaciones que se emitan deberán integrar un programa de rescate y reubicación de especies de la flora y fauna afectadas y su adaptación al nuevo hábitat conforme lo establezca en el Reglamento. Dichas autorizaciones deberán sujetarse a lo que, en su caso, dispongan los programas de ordenamientos ecológicos correspondientes, las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Tratándose de terrenos ubicados en territorios indígenas, la autorización de cambio de uso de suelo además deberá acompañarse de medidas de consulta previa, libre, informada, culturalmente adecuada y de buena fe, en los términos de la legislación aplicable.

1.- En lo que corresponde a la opinión del Consejo Estatal Forestal recibida el 17 de noviembre de 2022 mediante escrito A2204575MX de fecha 11 de noviembre de 2022, el Consejo Estatal Forestal del estado de Baja California remitió la minuta en la que se manifiesta y emite la siguiente observación: "Sin problema alguno".

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

Programa de rescate y reubicación de especies de la flora.

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

Objetivos:

- Contribuir a la sobrevivencia de las especies nativas del predio a impactar.
- Realizar colecta de semilla y esqueje de las especies a rescatar.
- Incluir ejemplares rescatados a la zona de conservación.
- Contribuir en la educación ambiental de la comunidad, a través de la donación de material rescatado y germoplasma, para apoyar las colecciones que instituciones o instalaciones autorizadas para exhibir o propagar planta nativa en el estado.
- Asegurar por lo menos un 80% de sobrevivencia de los ejemplares reubicados.

Metas

- Rescatar el mayor número de ejemplares viables para rescate.
- Propagar el mayor número de especies.

Handwritten signature





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

- Apoyar en la educación ambiental de la comunidad.

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

Debido a esto, se han considerado dos métodos de rescate para cumplir con el objetivo de compensar la pérdida de biomasa durante las actividades del desmonte parcial o total de sitio solicitado a CUSTF y así aumentar las probabilidades de sobrevivencia de los ejemplares vegetales. A continuación, se describen los métodos contemplados:

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

Colecta de semilla: Se contemplan recorridos en el sitio del proyecto para localizar individuos con fruto o semilla, coleccionarla, limpiarla, seleccionarla y realizar las actividades de germinación en las instalaciones adecuadas, para posteriormente propagar y obtener plántulas de las especies del predio que serán utilizadas para forestar o reemplazar los individuos que no sobrevivan al trasplante. En esta técnica se pueden incluir individuos adultos.

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

La realización de la colecta de semilla y esqueje se limita a la temporada en la que el ejemplar comienza su fructificación y estado vegetativo después de formar el fruto, por lo que a partir de la fecha en que se autorice el CUSTF, se iniciarán inmediatamente los trabajos para realizar el programa de rescate. De no ser viable realizar la colecta de semilla antes de iniciar las obras, no se realizará. Se prevé que, a inicios de año, la temperatura esperada permita hacer la colecta de esqueje, para algunas especies.

En el caso de las especies protegidas, el rescate será del 100% de los ejemplares presentes. Para ejemplares juveniles a extracción, se pretende rescatar una cantidad suficiente para cubrir la superficie disponible para recibir los ejemplares que se rescaten, para compensar parcialmente el desmonte de vegetación que se llevará a cabo por el CUSTF. Para la colecta de semilla y esqueje, se sugiere coleccionar un máximo del 20% y un mínimo del 10% del germoplasma y biomasa disponible en cada ejemplar.

La zona de conservación para la recepción de la vegetación rescatada, suma un total de 17,820.1189 m², en nueve zonas de conservación, de las cuales 8 se encuentran dentro del polígono sujeto a CUSTF y una, en el polígono de la primera etapa del desarrollo, colindante con





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23**

el predio sujeto a CUSTF.

Programa de rescate y reubicación de especies de la fauna.

Entre las actividades que se llevarán a cabo en el Programa de Rescate e fauna, se destaca lo siguiente:

- Mitigar la afectación a las especies a rescatar, en particular de la lagartija común (Uta stansburiana) especie en categoría amenazada (A) de acuerdo a la NOM-059-SEMARNAT-20102 especie avistada en sitio del proyecto. Dentro del sistema ambiental y sitio del proyecto se encuentra dentro del área de distribución de las especies Crotalus ruber y Crotalus enyo, dichas especies se encuentra dentro de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 con alguna categoría de riesgo. Especie que será rescata durante principalmente durante el despalmado al ser avistada.
- Traslado y reubicación de los ejemplares rescatados, al sitio de la conservación.
- Asegurar que no hay ejemplares dentro del sitio solicitado a CUSTF, que puedan verse afectados por los caminos que serán despalmado.
- Pláticas informativas sobre las especies protegidas y las labores de rescate de las mismas al personal de la obra.
- Llevar una bitácora de registro de las especies capturados, esta información servirá para evaluar cuáles y qué cantidad de organismos fueron rescatados durante abertura de los caminos.

a) Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).

En el caso del predio para el proyecto solicitado, se encuentra denominado como "en proceso de desarrollo urbano con uso habitacional", por encontrarse en una zona costera y metropolitana con gran actividad turística. De acuerdo con las estrategias analizadas, se puede concluir que el proyecto es congruente con las que le son aplicables, ya que el predio sujeto al CUSTF, se ubica en una zona de uso habitacional, que no es de conservación.

b) Programa de Ordenamiento Ecológico de Baja California (POE BC).

De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico de Baja California, publicado en el Periódico Oficial el 03 de julio del 2014, el polígono sujeto a CUSTF está localizado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 2, con Política de Aprovechamiento Sustentable.

Por otra parte, El Sistema Ambiental que se analiza, dentro del cual se encuentra el predio del proyecto, se encuentra fuera de áreas naturales protegidas (ANP). El más cercano a 2.8 Kilómetros es la RTP Santa María-El Descanso.

c) Programa Regional de Desarrollo Urbano, Turístico y Ecológico del Corredor Costero



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

Tijuana, Rosarito, Ensenada, Baja California (COCOTREN)

De acuerdo con el COCOTREN_2014, el proyecto se localiza en la Unidad ambiental 2.1.3.5.a correspondiente al subsistema "Rosarito-El Morro-Lomeríos", en Primo Tapia, Unidad de gestión Ambiental No. 11, con una Política de "Aprovechamiento sustentable" y un uso Urbano.

d) Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Primo Tapia.

Por otro lado, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Primo Tapia 2015-2035, el predio del proyecto está localizado en el Sector 2, Barrios 8.17, 8.18 (Predominante en el predio sujeto a CUSTF) y 8.19, con una política de Aprovechamiento Urbano Habitacional (Barrios 8.17 y 8.18) y Reserva de Crecimiento Urbano Habitacional (Barrio 8.19).

- 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 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, desmonte o tala.**

- 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/1638/23 de fecha 26 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 **\$1,187,686.81 (un millón ciento ochenta y siete mil seiscientos ochenta y seis pesos 81/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 36.3 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 19 de septiembre de 2023, recibido en esta Oficina de Representación el 21 de septiembre de





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23**

2023, Pier Carlo Vázquez Ibarra, en su carácter de Representante Legal de la empresa Promotora de Hogares, S.A. de C.V., presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de \$ 1,187,686.81 (un millón ciento ochenta y siete mil seiscientos ochenta y seis pesos 81/100 M.N.), por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 36.3 hectáreas con vegetación de Matorral 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 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, 33, 34 y 35 Fracción XIV 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; 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, 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 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 88,546.8833 metros cuadrados para el desarrollo del proyecto denominado **"Cambio de uso de suelo de terrenos forestales para uso inmobiliario (Calafia Hills)", en el Lote con Clave Catastral KF-859-001, Delegación Primo Tapia**, con ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California, promovido por Pier Carlo Vázquez Ibarra, en su carácter de Representante Legal de la empresa Promotora de Hogares, S.A. 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: ÁREA DE CONSERVACIÓN 1

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	499317.371	3570406.1507
2	499334.9139	3570396.5461
3	499339.6528	3570393.9516
4	499342.446	3570407.3691

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
5	499353	3570441.8857
6	499228.782	3570364.0001
7	499233.2422	3570356.3546
8	499234.1166	3570349.8943
9	499233.8922	3570348.7178
10	499249.6875	3570357.9324
11	499251.4767	3570354.8655





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
12	499255.8207	3570357.3996
13	499260.0827	3570376.9403
14	499264.5261	3570375.9711
15	499269.9145	3570375.1664
16	499279.8817	3570375.5671
17	499289.4571	3570378.363
18	499298.0739	3570383.3885
19	499303.6487	3570388.5027
20	499305.2761	3570390.2991
21	499309.0731	3570394.4904
22	499311.8728	3570397.8113

Polígono: ÁREA DE CONSERVACIÓN 2

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	499435.278	3570475.1855
2	499440.4397	3570472.1267
3	499457.6455	3570461.9306
4	499472.2704	3570453.2639
5	499485.1748	3570445.6168
6	499499.7997	3570436.9501
7	499512.704	3570429.303
8	499516.3924	3570434.8778
9	499521.0971	3570441.619
10	499527.8387	3570451.2786
11	499451.9495	3570503.9277
12	499386.6555	3570462.9879
13	499371.3157	3570440.2277
14	499359.6593	3570402.1058
15	499357.1889	3570386.9797
16	499353.1018	3570235.8476
17	499348.1281	3570215.6833
18	499345.3055	3570210.625
19	499353.7498	3570204.6734
20	499361.9586	3570216.5535
21	499367.2922	3570239.3948
22	499366.0342	3570273.0749
23	499373.883	3570382.5054
24	499380.4488	3570390.1793
25	499381.7591	3570408.448
26	499382.729	3570418.3326
27	499388.683	3570417.5904
28	499408.5294	3570415.1163
29	499412.0803	3570434.2446
30	499420.081	3570440.695

Polígono: ÁREA DE CONSERVACIÓN 3

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	499536.055	3570445.5784

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
2	499524.6087	3570429.1776
3	499554.8337	3570408.2087
4	499566.28	3570424.6094

Polígono: ÁREA DE CONSERVACIÓN 4

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	499647.2612	3570368.4277
2	499632.0108	3570379.0078
3	499620.5645	3570362.6071
4	499619.2394	3570354.2471
5	499638.9928	3570351.116
6	499644.3817	3570350.2618

Polígono: ÁREA DE CONSERVACIÓN 5

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	499652.7342	3570364.6307
2	499650.226	3570348.8071
3	499654.5305	3570342.0638
4	499658.7958	3570342.403
5	499663.1063	3570332.1317
6	499667.3146	3570325.821
7	499675.6451	3570317.3819
8	499678.5119	3570309.784
9	499678.3991	3570307.8186
10	499669.7843	3570295.3364
11	499674.7223	3570291.9284
12	499701.5334	3570330.7757

Polígono: ÁREA DE CONSERVACIÓN 6

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	499510.4661	3570072.3697
2	499514.0995	3570073.3691
3	499496.6165	3570077.5267
4	499481.9342	3570071.9719
5	499478.2596	3570066.7582
6	499485.4457	3570061.6934
7	499486.9115	3570063.8173
8	499498.3785	3570070.8091

Polígono: ÁREA DE CONSERVACIÓN 7

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	499524.7613	3570074.6461
2	499511.2343	3570066.4191
3	499499.1468	3570064.8585
4	499491.8496	3570060.4092
5	499490.3502	3570058.2366





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
6	499505.8812	3570047.2903

Polígono: ÁREA DE CONSERVACIÓN 8

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	499338.344	3570197.1802
2	499321.9964	3570208.7021
3	499310.4745	3570192.3544
4	499307.0179	3570187.4501
5	499323.3656	3570175.9282

Polígono: ÁREA DE CONSERVACIÓN 9

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	499357.1889	3570386.9797
2	499359.6593	3570402.1058
3	499371.3157	3570440.2277
4	499386.6555	3570462.9879
5	499360.8789	3570446.8258
6	499348.1837	3570405.6147
7	499345.1933	3570387.3041
8	499341.1137	3570236.4496
9	499335.4826	3570217.5482
10	499345.3055	3570210.625
11	499348.1281	3570215.6833
12	499353.1018	3570235.8476

Polígono: ÁREA PARA CUSTF

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	499674.7224	3570291.9283
2	499669.7844	3570295.3363
3	499678.3992	3570307.8186
4	499678.512	3570309.784
5	499675.6452	3570317.3818
6	499667.3147	3570325.821
7	499663.1064	3570332.1317
8	499658.7959	3570342.4029
9	499654.5306	3570342.0637
10	499650.2261	3570348.807
11	499652.7343	3570364.6306
12	499647.2612	3570368.4277
13	499644.3817	3570350.2618
14	499638.9928	3570351.116
15	499619.2394	3570354.2471
16	499620.5645	3570362.6071
17	499632.0108	3570379.0078
18	499566.28	3570424.6094
19	499554.8337	3570408.2087
20	499524.6087	3570429.1776

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
21	499536.055	3570445.5784
22	499527.8387	3570451.2786
23	499521.0971	3570441.619
24	499516.3924	3570434.8778
25	499512.704	3570429.303
26	499435.278	3570475.1855
27	499420.081	3570440.695
28	499412.0803	3570434.2446
29	499408.5294	3570415.1163
30	499388.683	3570417.5904
31	499382.729	3570418.3326
32	499381.7591	3570408.448
33	499380.4488	3570390.1793
34	499373.883	3570382.5054
35	499366.0342	3570273.0749
36	499367.2889	3570239.4171
37	499361.9586	3570216.5535
38	499353.7498	3570204.6734
39	499335.4826	3570217.5482
40	499341.1137	3570236.4496
41	499345.1933	3570387.3041
42	499348.1837	3570405.6147
43	499360.8789	3570446.8258
44	499353	3570441.8857
45	499342.446	3570407.3691
46	499339.1955	3570387.4663
47	499336.2826	3570279.753
48	499324.2251	3570242.4476
49	499316.2364	3570231.113
50	499330.6378	3570220.9628
51	499321.9964	3570208.7021
52	499338.344	3570197.1802
53	499323.3656	3570175.9282
54	499366.8301	3570145.2942
55	499469.2683	3570073.0952
56	499478.2596	3570066.7582
57	499481.9342	3570071.9719
58	499496.6165	3570077.5267
59	499514.0995	3570073.3691
60	499510.4661	3570072.3697
61	499498.3785	3570070.8091
62	499486.9115	3570063.8173
63	499485.4457	3570061.6934
64	499490.3502	3570058.2366
65	499491.8496	3570060.4092
66	499499.1468	3570064.8585
67	499511.2343	3570066.4191
68	499524.8112	3570074.7184

[Handwritten signature]





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

- 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 con clave catastral KF-859-001, Delegación Primo Tapia

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-02-004-PRO-001/23

Especie	N° de individuos
Agave shawii	1421
Acmispon niveus	3403
Eriogonum fasciculatum	7367
Bergerocactus emoryi	5497
Artemisia californica	1309
Rhus integrifolia	710
Euphorbia misera	12789
Mammillaria dioica	823
Astragalus sp	187
Opuntia spp.	823
Dudleya pulverulenta	1870
Viguiera laciniata	5235
Encelia californica	1982
Malacothamnus fasciculatum	112
Marah macrocarpus	37
Cylindropuntia sp.	150
Dudleya edulis	224
Stephanomeria virgata	3365
Ferocactus spp.	248
Simmondsia chinensis	2281

- iii. Como parte del programa de rescate y reubicación de especies, deberá rescatar los siguientes porcentajes y número de individuos:

Especie / Porcentaje a rescatar / Número de individuos

Cylindropuntia prolifera..... 20 % 30

Ferocactus viridescens..... 100 % 248

Mammillaria dioica..... 50 % 82

Dudleya edulis..... 50 % 23

Dudleya pulverulenta..... 50 % 935

- 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





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

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 XIV 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 XIV 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, 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; así mismo, en caso de localizarse en los predios forestales requeridos, especies con categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010, estas deberán ser rescatadas. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XIV 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 XIV 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, con el fin de facilitar el establecimiento y crecimiento de la vegetación natural, para proteger el suelo de la acción del viento y lluvias, evitando la erosión, deberán depositarse en un área próxima al área de trabajo en zonas sin vegetación forestal dentro del derecho de vía. Las acciones relativas a este Término deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XIV 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



OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XIV 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 Documento Técnico Unificado, 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 XIV 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 XIV 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 Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) del estado, informes semestrales 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 de cambio de uso del suelo en terrenos forestales será de 12 Mes(es), a partir de la recepción de la misma, el cual podrá ser ampliado, siempre y cuando se solicite a esta Oficina de Representación, antes de su vencimiento, y se haya dado cumplimiento a las acciones e informes correspondientes que se señalan en el presente resolutivo, así como la justificación del retraso en la ejecución de los trabajos relacionados con la remoción de la vegetación forestal de tal modo que se motive la ampliación del plazo solicitado.
- 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 cinco 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





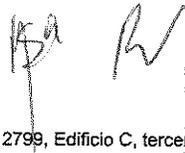
**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23**

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 Promotora de Hogares, S. A. 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 Promotora de Hogares, 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 Promotora de Hogares, S. A. de C. V., es la única titular de los derechos y obligaciones de la presente autorización, por lo que queda bajo su estricta responsabilidad la ejecución del proyecto y la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal implementación y operación del mismo, así como su cumplimiento y las consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y a otras autoridades federales, estatales y municipales.
- V. En caso de transferir los derechos y obligaciones derivados de la misma, se deberá dar aviso a esta Oficina de Representación, en los términos y para los efectos que establece el artículo 17 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, adjuntando al mismo el documento en el que conste el consentimiento expreso del adquirente para recibir la titularidad de la autorización y responsabilizarse del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la misma, así como los documentos legales que acrediten el derecho sobre los terrenos donde se efectuará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de quien pretenda ser el nuevo titular.
- VI. Esta autorización no exenta al titular de obtener aquellas que al respecto puedan emitir esta Oficina de Representación u otras dependencias federales, estatales o municipales en el ámbito de sus respectivas competencias.

TERCERO.- Notifíquese personalmente a Pier Carlo Vázquez Ibarra, en su carácter de Representante Legal de la empresa Promotora de Hogares, S.A. de C.V., la presente resolución del proyecto denominado "**Cambio de uso de suelo de terrenos forestales para uso inmobiliario (Calafia Hills)**", en el Lote con Clave Catastral KF-859-001, Delegación Primo Tapia, con ubicación en el o los municipio(s) de Tijuana en el estado de Baja California, por alguno de los medios legales previstos en el artículo 35 y demás correlativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA OFICIO N° ORBC/SAI/UARRN/DSFS/2986/23

ATENTAMENTE

Subdelegado de Administración e Innovación

Con fundamento en lo dispuesto en 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.

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA

MTRO. RICARDO JAVIER CÁRDENAS GUTIÉRREZ

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN B.C.
MEXICALI, B.C.
06 DIC 2023
DESPACHADO

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

- C.c.e.p. Mtro. Román Hernández Martínez.-Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial de la SEMARNAT.- Ciudad de México.
- Ing. Ricardo Ríos Rodríguez.- Encargado del Despacho de la Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico de la SEMARNAT.- Ciudad de México.
- 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.
- Minutario.
- Expediente.

RZGMSDA/JFLG

